ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, позиция 9
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»

г. Всеволожск **03 декабря 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 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.**
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; 6,83% голосов - физические лица (205 акционеров), имеющие менее 5% голосов.
1.4.	**О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих**	1. Жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом №82. Этажность - 7 этажей, площадь здания 19000 м^2. 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»;

	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:	2. Жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Динамо, дом №14а. Этажность - 7 этажей, площадь здания - 7757 $м^2$. 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 $м^2$, этажность 10 этажей, количество квартир 239 шт., общая площадь квартир (с учетом лоджий и балконов) 13910,82 $м^2$, площадь здания 17692 $м^2$, строительный объем 58380 $м^3$. 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 $м^2$, этажность - 9 этажей, количество квартир 71 шт., жилая площадь 2074,52 $м^2$, общая площадь квартир – 3844,73 $м^2$, площадь здания 4990 $м^2$, строительный объем 16910 $м^3$. 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»; 5. Жилой дом поз. 39, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, д. № 11. Площадь застройки 1597$м^2$, этажность - 8 этажей, количество квартир 159 шт., общая площадь квартир 9081,57 $м^2$, площадь здания 11640 $м^2$, строительный объем 40200 $м^3$. 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».
1.5.	**Информация:** **- о виде лицензируемой деятельности;** **- о номере лицензии:** **- о сроке ее действия:** **- об органе, выдавшем лицензию:**	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 Ассоциация компаний строительного комплекса «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ», за регистрационным номером 93/3-ДСРО-21052015 на неопределенный срок взамен ранее выданного № 93/2-ДСРО-25112014. 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: 162 715 000 (Сто шестьдесят два миллиона семьсот пятнадцать тысяч) руб;
	О размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:	Размер кредиторской задолженности: 2 380 420 000 (Два миллиарда триста восемьдесят миллионов четыреста двадцать тысяч) руб. Размер дебиторской задолженности: 1 569 721 000 (Один миллиард пятьсот шестьдесят девять миллионов семьсот двадцать одна тысяча) рублей.

2. Информация о проекте строительства

2.1.	О цели проекта строительства:	Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, позиция 9, состоящего из 5-ти секций, первая сек-

		ция – 8-ми этажная, вторая – 10-ти этажная, третья – 12-ти этажная, четвертая – 14-ти этажная и пятая – 16-ти этажная. Под третьей секцией запроектирован подвал, под остальными секциями - техническое подполье. Общая площадь здания - 28 518, 6 кв. м.; общая площадь квартир без лоджий – 20 184, 7 кв. м.; общая площадь квартир с лоджиями – 21039,3 кв. м.; площадь встроенных помещений – 618,3 кв. м.; строительный объем всего – 95 669,87 куб. м.; в том числе подземной части – 4849,11 куб. м.; количеством этажей - 8,10,13,14,16; количество квартир – 504 шт., расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи».
	Об этапах и сроках реализации строительного проекта:	Начало строительства: 13 ноября 2014 г. Окончание строительства: 13 мая 2017 г.
	О результатах государственной экспертизы проектной документации:	Результаты негосударственной экспертизы Проектной документации ЗАО «УНИСТО», изложены в Положительном заключении негосударственной экспертизы 77-1-2-0145-14 от 24.10.2014 г., утверждённом ООО «Экспертно-аналитический центр в строительстве и энергетике» г. Москва. Проектная документация и результаты инженерных изысканий соответствуют установленным требованиям.
2.2.	**О разрешении на строительство:**	Разрешение на строительство выдано 13 ноября 2014 г. Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области за номером RU47504307-«87»
2.3.	**О правах застройщика на земельный участок, о собственнике 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. Протокола заседания Наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Универсальное строительное объединение» от 28.01.2014 г. № 02/14; Протокола заседания наблюдательного совета Закрытого акционерного общества «Универсальное строительное объединение» от 20.03.2014 г. № 05/14, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» июня 2014 г. сделана запись регистрации № 47-47-13/039/2014-286; Земельный участок обременен 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.
	О границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией:	Земельный участок расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый № 47:07:0722001:2786, площадь –47 961,0 кв. м.
	Об элементах благоустройства:	Благоустройство участка девятого этапа строительства предусматривает: - устройство вдоль проездов тротуаров и площадок у входов в здание, пешеходные дорожки, газоны, посадка деревьев и кустарников, установка на площадках отдыха, игр детей и спорта малых архитектурных форм: скамеек, урн для мусора, качелей, песочниц, каруселей, теннисных столов, спортивных комплексов, металлические ограждения вдоль площадок отдыха, игр детей, спорта и вдоль границ зеленых насаждений.
2.4.	**О местоположении**	На соседних участках, на востоке, расположены три здания 16-ти

	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:	этажных жилых домов (поз. 1,2,3 - примыкающих к шоссе Лаврики), также запроектирован аналогичный жилой дом переменной этажности. На западе – территория проектируемого паркинга и газовой котельной. С севера участок ограничен внутриквартальным проездом, за которым расположена территория проектируемой школы. С юга – проектируемая магистраль. Проектируемый многоквартирный жилой дом состоит из 5 секций. Первая секция – 8-ми этажная, вторая – 10-ти этажная, третья – 12-ти этажная, четвертая – 14-ти этажная и пятая – 16-ти этажная. Под третьей секцией запроектирован подвал, под остальными секциями - техническое подполье. Главными фасадами здание ориентировано на восток и запад. Основные входы в жилой дом расположены вдоль внутреннего двора. В секциях № 1 и 2 на первом этаже расположены встроенные помещения (офисные). Входы во встроенные помещения расположены с внешнего фасада, а их входные площадки объединены общей платформой шириной 1,5 м на отметке - 0,040 с пандусами и лестницами. Сквозной пешеходный проход предусмотрен в секциях №2. В подвальной части здания предусмотрены помещения для инженерного обеспечения дома и кладовая хранения и сушки уборочного инвентаря.
2.5.	**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:** **- квартир:** **- гаражей:** **- иных объектов недвижимости.** **Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:**	Проектируемый многоквартирный жилой дом состоит из 5 секций: Первая секция – 8-ми этажная, вторая – 10-ти этажная, третья – 12-ти этажная, четвертая – 14-ти этажная и пятая – 16-ти этажная. Под третьей секцией запроектирован подвал, под остальными секциями - техническое подполье. Проектом предусмотрено в доме 504 квартиры, в том числе - квартир - «студий» - 188 шт., - однокомнатных - 210 шт., - двухкомнатных - 90 шт., - трехкомнатных - 16 шт. На первом этаже в секциях 1 и 2 – встроенные офисные помещения – 7 шт. Здание запроектировано без чердака и технического этажа. В подвальной части здания предусмотрены помещения для инженерного обеспечения дома и кладовая хранения и сушки уборочного инвентаря. Все жилые секции оборудованы мусоропроводом. Мусоропровод в секции 1 размещается в отдельных помещениях со входом с промежуточных межэтажных площадок, мусоропроводы в секциях 2, 3, 4 и 5 размещаются в тамбурах 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. Балконы и лоджии запроектированы во всех квартирах, начиная со 2 этажа. Витражное остекление лоджий и балконов. Помещения квартир выполняются с полной отделкой. В отделке применяется вододисперсионная окраска, оклейка обоями, полы - ламинат и керамические полы (санузлы, ванные).
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 1, 2 на первом этаже здания.
2.7.	**О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое**	В техническом подвале центрально расположенной секции № 3 сосредоточены помещения инженерного оборудования здания: ИТП, хозяйственно-бытовая насосная, помещение АУТП, кабельная, ГРЩ, кладовая уборочная инвентаря, в технических под-

	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:	польях размещены инженерные коммуникации здания. Для водомерного узла помещение предусмотрено в техническом подполье секции № 1. Лифтовые холлы, лестницы и мусоросборные камеры отделены друг от друга экранами, образующие входные лоджии перед входами. 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:**	13 мая 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:	1 409 613 000 рублей
2.10.	**О перечне организаций, осуществляющих основные строительно-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 Ассоциация компаний строительного комплекса «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ», за регистрационным номером 93/3-ДСРО-21052015 взамен ранее выданного № 93/2-ДСРО-25112014. 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 недвижимо-

		сти, 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: 504 квартиры, в том числе: - квартир - «студий» - 188 шт., - однокомнатных - 210 шт., - двухкомнатных - 90 шт., - трехкомнатных - 16 шт. - земельный участок с кадастровым номером № 47:07:0722001:2786, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», - встроенные офисные помещения в секциях 1, 2 на первом этаже здания. Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве заключен с ООО «Региональная страховая компания».
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. Денежные средства привлекаются только по договорам участия в долевом строительстве.

Генеральный директор
ЗАО «УНИСТО» _____ **В. В. Куковица**

М.п.