

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу

Санкт-Петербург, Московский пр., дом 65, литера П

(редакция с учетом изменений от 15.10.2012г., 30.10.2012г., 16.11.2012г., 01.02.2013г., 29.03.2013г., 09.04.2013г., 24.04.2013г., 14.05.2013г., 21.05.2013г., 26.07.2013 г., 02.08.2013г., 18.09.2013г., 16.10.2013г., 30.10.2013г., 28.03.2014г., 29.04.2014г., 06.06.2014г., 25.07.2014г., 13.10.2014г., 28.10.2014г., 05.12.2014г., 28.03.2015г.)

Санкт-Петербург

18 сентября 2012 года

1. Информация о застройщике

1.1. Наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью "Юнит"

1.2. Место нахождения застройщика

196084, Россия, Санкт-Петербург, Московский пр., дом 65

1.3. Государственная регистрация застройщика

ООО "Юнит", зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Тюменской области 21 ноября 2006 года за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1067207009374, свидетельство серии 72 №001576520, ИНН 7207009725.

1.4. Учредители (участники) застройщика

Компания ФРЕШФОРД ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД, учрежденная в соответствии с законодательством Республики Кипр, номер регистрации 177783, зарегистрированный офис: 1105, Кипр, г. Никосия, Агиус Андреас, ул. Агиу Павлу, д. 15, ЛЕДРА ХАУС, является единственным участником застройщика и обладает 100% (ста процентами) голосов на общем собрании участников общества.

1.5. Режим работы застройщика

С понедельника по пятницу (с 9-00 до 18-00), суббота, воскресенье – выходные.

1.6. Проекты строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации

Участия в строительстве других жилых домов и (или) иных объектов недвижимости в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, застройщик не принимал.

1.7. Вид лицензируемой деятельности застройщика, номер лицензии, срок её действия, орган, выдавший лицензию

Деятельность, подлежащая лицензированию в соответствии с законодательством, застройщиком не осуществляется.

1.8. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации

Финансовый результат за 2014 год составил **719 тыс. руб.**

Размер кредиторской задолженности на 31 декабря 2014 года составил **4 408 002 тыс. руб.**

Размер дебиторской задолженности на 31 декабря 2014 года составил **394 237 тыс. руб.**

2. Информация о проекте строительства

2.1. Цель проекта строительства

Проектирование и строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера П.

2.2. Этапы (стадии) и сроки реализации проекта строительства

	Этап проекта строительства	Корпус	Окончание этапа
2.2.1.	Проектирование	1, 2, 3, 4	2 квартал 2012 года
2.2.2.	Строительство	1	4 квартал 2015 года
2.2.3.	Строительство	2, 3, 4	1 квартал 2016 года

2.3. Заключение экспертизы по проектной документации:

В отношении проектной документации получены следующие положительные заключения экспертизы:

2.3.1. Положительное заключение № 78-1-4-0344-12 от 16.04.2012 года, выданное Управлением государственной экспертизы Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения "Центр государственной экспертизы" - по результатам проведения государственной экспертизы проектной документации.

2.3.2. Положительное заключение №2-1-1-0218-13 от 04.04.2013 года, выданное Управлением негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий Федерального государственного бюджетного учреждения "Северо-Западное региональное отделение Российской Академии архитектуры и строительных наук" - по результатам проведения негосударственной экспертизы корректировки проектной документации.

2.3.3. Положительное заключение №6-1-1-0282-13 от 30.07.2013 года, выданное Управлением негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий Федерального государственного бюджетного учреждения "Северо-Западное региональное отделение Российской Академии архитектуры и строительных наук" - по результатам проведения негосударственной экспертизы корректировки проектной документации (корпус 1).

2.3.4. Положительное заключение №2-1-1-0387-14 от 13.02.2014 года, выданное Управлением негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий Федерального государственного бюджетного учреждения "Северо-Западное региональное отделение Российской Академии

архитектуры и строительных наук" - по результатам проведения негосударственной экспертизы корректировки проектной документации.

- 2.3.5. Положительное заключение №6-1-1-0086-14 от 08.10.2014 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью "Управление экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий" - по результатам проведения негосударственной экспертизы корректировки проектной документации.

2.4. Разрешение на строительство:

В отношении проекта строительства Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выданы следующие разрешения на строительство:

- 2.4.1. Разрешение на строительство № 78-01004920-2012 от 04.06.2012 года. Срок действия указанного разрешения – до 4 октября 2015 года.
- 2.4.2. Разрешение на строительство № 78-01004921-2012 от 16.05.2013 года. Срок действия указанного разрешения – до 4 октября 2015 года. Данное разрешение на строительство выдано взамен разрешения на строительство, указанного в пункте 2.4.1. Проектной декларации. Выдача нового разрешения на строительство обусловлена корректировкой проектной документации, на которую получено положительное заключение негосударственной экспертизы, указанное в пункте 2.3.2. Проектной декларации.
- 2.4.3. Разрешение на строительство №78-01004922-2012 от 03.06.2014 года. Срок действия указанного разрешения на строительство – до 31 марта 2016 года. Данное разрешение на строительство выдано взамен разрешения на строительство, указанного в пункте 2.4.2. Проектной декларации. Выдача нового разрешения на строительство обусловлена корректировкой проектной документации, на которую получено положительное заключение негосударственной экспертизы, указанное в пункте 2.3.4. Проектной декларации.

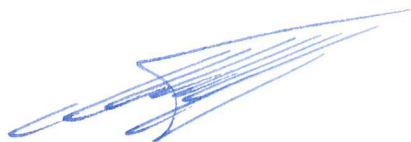
2.5. Земельный участок и права застройщика на него

- 2.5.1. Строительство осуществляется на территории площадью 2,9792 га, расположенной в границах земельного участка площадью 5,4996 га по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера П, имеющего кадастровый номер 78:32:0007503:29, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов). Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности на основании следующих документов:

2.5.1.1. Кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 4.02.2011 г. №40;

2.5.1.2. Акта приема-передачи дополнительного неденежного вклада в уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью "Юнит" от 23.09.2008 г.;

2.5.1.3. Перечня имущества ОАО "Компания ЮНИМИЛК", подлежащего внесению в качестве дополнительного вклада в уставный капитал ООО "Юнит", утвержденного решением единственного участника ООО "Юнит" №2 от 15.08.2008г.



- 2.5.2. Право собственности застройщика на земельный участок подтверждается свидетельством о государственной регистрации права на земельный участок серия 78-АЖ 946644 от 27.04.2013г., выданного взамен свидетельства серия 78-АЖ 157192 от 16.03.2011г., запись регистрации 78-78-30/002/2011-199.
- 2.5.3. В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации договоры долевого участия в строительстве включают положение о согласии дольщика на раздел земельного участка и формирование нового земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом (его соответствующий корпус), в границах, необходимых и достаточных для его благоустройства, эксплуатации и обслуживания.
- 2.5.4. Земельный участок находится в залоге у ОАО "Сбербанк России" на основании договора ипотеки №4474/1 от 19 апреля 2013 года, зарегистрированного 21.05.2013г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, номер регистрации 78-78-30/042/2013-121 (далее – "Договор ипотеки"). В соответствии с пунктом 7 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – "Закон №214-ФЗ") Договор ипотеки содержит положения о согласии кредитора на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона №214-ФЗ и согласии на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Закона №214-ФЗ.
- 2.5.5. Земельный участок находится в последующем залоге у ОАО "Сбербанк России" на основании договора последующей ипотеки №4524/1 от 6 ноября 2014 года (далее – "Договор последующей ипотеки"), обременение в виде ипотеки по которому зарегистрировано 02.12.2014г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. В соответствии с пунктом 7 статьи 13 Закона №214-ФЗ Договор последующей ипотеки содержит положения о согласии кредитора на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона №214-ФЗ и согласии на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Закона №214-ФЗ.

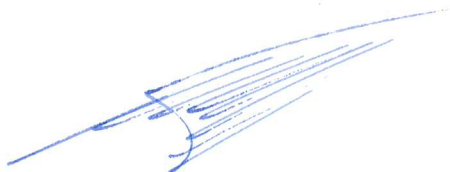
2.6. Элементы благоустройства

Предусмотрено комплексное благоустройство:

- 2.6.1. устройство асфальтированных проездов, тротуаров из искусственных камней;
- 2.6.2. посадка кустарников, деревьев компактных форм;
- 2.6.3. посадка высокоствольных деревьев;
- 2.6.4. расстановка малых архитектурных форм, скульптур, скамеек, светильников;
- 2.6.5. устраиваются детские площадки и площадки отдыха взрослого населения;
- 2.6.6. групповые и спортивные площадки, примыкающие к встроенным ДОУ;
- 2.6.7. круговой подъезд по периметру внутреннего двора для пожарных машин.

2.7. Местоположение проекта строительства и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдается разрешение на строительство

- 2.7.1. Участок строительства расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга по адресу: Московский проспект, дом 65 литера П, и ограничен: с севера – складскими зданиями; с востока – застройкой вдоль Московского проспекта; с юга – застройками вдоль улицы Красуцкого; с запада – проектируемым продолжением Варшавской улицы и смежным участком.
- 2.7.2. Участок строительства находится в непосредственной близости от станции метро "Фрунзенская" и от транспортных магистралей городского значения — Московского проспекта и набережной Обводного канала, обеспеченных наземным городским пассажирским транспортом. Въезд на территорию квартала осуществляется со стороны Московского проспекта и улицы Красуцкого. На перспективу, после окончания строительства продолжения Варшавской улицы, проектом предусмотрены примыкания трех въездов-выездов на данную магистраль.
- 2.7.3. Проект строительства представляет собой жилой комплекс, поделенный на два пятисекционных 14-15-17-19-этажных корпуса и два пятисекционных 19-этажных корпуса, каждый из которых по общей конфигурации является зеркальным отражением другого.
- 2.7.4. Корпуса примыкают друг к другу подземной автостоянкой в общей сложности на 688 машиномест, предназначенных для проживающих в домах. Подземная автостоянка заглублена на -3,75 метра от поверхности земли. По оси север-юг проходит внутридворовый заглубленный проезд, который служит для въезда-выезда в подземную автостоянку. По оси восток-запад осуществляются въезды-выезды на внутридворовую территорию.
- 2.7.5. Корпуса представляют собой жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения, расположенными на первых этажах и частично в подвале, на вторых и третьих этажах, а также на крыше подземной автостоянки.
- 2.7.6. Все корпуса предполагается выполнить в каркасно-монолитных конструкциях. Наружные стены кирпичные с теплоизоляцией с внешней стороны фасадов с оштукатуриванием или устройством системы вентилируемого фасада.
- 2.7.7. Предусмотрены мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.



2.8. Количество в составе проекта строительства самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости). Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

	№ корпуса	Наименование части	Кол-во (шт.)	Характеристики, площадь, функциональное назначение помещений
2.8.1.	Корпус №1	квартиры-студии	128	Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 25 412,8 кв.м.
2.8.2.		1-комнатные квартиры	211	
2.8.3.		2-комнатные квартиры	137	
2.8.4.		3-комнатные квартиры	55	
2.8.5.		4-комнатные квартиры	3	
2.8.6.		Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	1	Общая площадь ДОУ – 1 896,3 кв.м. Площадь территории (помещения ДОУ) для прогулки, расположенной на крыше подземной автостоянки – 2 226 кв.м.
2.8.7.		Встроенные помещения нежилого назначения	Подлежит уточнению	Общая площадь встроенных помещений – 1 128,5 кв.м. Функциональное назначение: приемная фотоателье, промтоварный магазин, офисы, салон красоты, продуктовый магазин.
2.8.8.		Подземная автостоянка	172м/м	Общая площадь помещений подземной автостоянки - 4 361,8 кв.м.
2.8.9.	Корпус №2	квартиры-студии	122	Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 26 934,2 кв.м.
2.8.10.		1-комнатные квартиры	170	
2.8.11.		2-комнатные квартиры	135	
2.8.12.		3-комнатные квартиры	84	
2.8.13.		4-комнатные квартиры	3	
2.8.14.		Встроенные помещения нежилого назначения	Подлежит уточнению	Общая площадь встроенных помещений – 1 771,3 кв.м. Функциональное назначение: пункт проката, промтоварный магазин, офисы, продуктовый магазин, кафе.
2.8.15.		Подземная автостоянка	172м/м	Общая площадь помещений подземной автостоянки - 4 572,3 кв.м.
2.8.16.	Корпус №3	квартиры-студии	126	Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 28 795,2 кв.м.
2.8.17.		1-комнатные квартиры	180	
2.8.18.		2-комнатные квартиры	144	
2.8.19.		3-комнатные квартиры	108	
2.8.20.		Встроенные помещения нежилого назначения	Подлежит уточнению	Общая площадь встроенных помещений – 1 794,6 кв.м. Функциональное назначение: парикмахерская, приемный пункт бытового обслуживания, промтоварный магазин, офисы, продуктовые магазины, магазины промышленной торговли, кафе.
2.8.21.	Корпус №4	Подземная автостоянка	172м/м	Общая площадь помещений подземной автостоянки - 4 562,1 кв.м.
2.8.22.		квартиры-студии	132	Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 27 189,2 кв.м.
2.8.23.		1-комнатные квартиры	244	
2.8.24.		2-комнатные квартиры	149	
2.8.25.		3-комнатные квартиры	52	
2.8.26.		4-комнатные квартиры	3	
2.8.27.		Встроенные помещения нежилого назначения	Подлежит уточнению	Общая площадь встроенных помещений – 1 293,7 кв.м. Функциональное назначение: парикмахерская, приемный пункт бытового обслуживания, промтоварный магазин, офисы, продуктовый магазин, кафе.
2.8.28.		Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	1	Общая площадь ДОУ – 1 898,6 кв.м. Площадь территории (помещения ДОУ) для прогулки, расположенной на крыше подземной автостоянки – 2 226 кв.м.
2.8.29.		Подземная автостоянка	172м/м	Общая площадь помещений подземной автостоянки - 4 428,6 кв.м.

2.9. Состав общего имущества проекта строительства, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод проекта строительства в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства

К общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод проекта строительства в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства будут относиться помещения в корпусах жилого комплекса, не являющиеся частями квартир и самостоятельных нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в каждом корпусе, в том числе:

2.9.1. межквартирные лестничные площадки и лестницы;

2.9.2. лифты, лифтовые и иные шахты;

2.9.3. коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

2.9.4. иное обслуживающее более одного помещения в каждом корпусе оборудование (технические подвалы);

2.9.5. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции каждого корпуса, за исключением территории (помещений ДОУ) для прогулки, расположенной на крыше подземной автостоянки (соответствующая часть крыши подземной автостоянки);

2.9.6. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в каждом корпусе жилого комплекса за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

2.9.7. земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, необходимый для эксплуатации соответствующего корпуса, границы которого будут определены в соответствии с законодательством РФ.

Во избежание сомнений к общему имуществу проекта строительства, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод проекта строительства в эксплуатацию, не относятся самостоятельные нежилые помещения, в том числе помещения, предназначенные для размещения ДОУ, включая территории (помещений ДОУ) для прогулки, расположенной на крыше подземной автостоянки (соответствующая часть крыши подземной автостоянки).

2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:

2.10.1.	1 корпус	4 квартал 2014 года – 4 квартал 2015 года
2.10.2.	2 корпус	1 квартал 2016 года
2.10.3.	3 корпус	1 квартал 2016 года
2.10.4.	4 корпус	1 квартал 2016 года

2.11. Орган государственной власти, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию:

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.11.1. Государственная регистрация права собственности участников долевого строительства

Государственная регистрация права собственности участников долевого строительства на помещения в многоквартирном доме и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома будет осуществляться после получения разрешения на ввод в эксплуатацию всех корпусов жилого комплекса и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

2.12. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):

Функции генерального подрядчика осуществляют:

2.12.1. В отношении строительства 1 корпуса – Закрытое акционерное общество "ЛЕНСТРОЙРЕМОНТ", зарегистрированное Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 4 марта 2002 года, ОГРН 1027806882839, ИНН 7813161335;

2.12.2. В отношении строительства 2, 3, 4 корпусов – Закрытое акционерное общество "Ренейссанс Констракшн", зарегистрированное Комитетом по внешним связям при мэре Санкт-Петербурга 17 января 2003 года, ОГРН 1037832005463, ИНН 7814017341.

2.13. Планируемая стоимость строительства (создания) проекта строительства:

2.13.1.	1 корпус	1 835 927 000 руб.
2.13.2.	2 корпус	1 811 117 000 руб.
2.13.3.	3 корпус	1 947 113 000 руб.
2.13.4.	4 корпус	1 996 073 000 руб.

2.14. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика

Обязательства по договорам участия в долевом строительстве обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Закона №214-ФЗ.

2.15. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства

При реализации проекта строительства возможно появление рисков, обычно допустимых при строительстве подобных объектов:

2.15.1. риск случайной гибели или повреждения объекта при выполнении строительных работ в результате стихийных бедствий, иных обстоятельств непреодолимой силы и иных случайных обстоятельств;

2.15.2. резкое ухудшение общей экономической ситуации, ведущее к росту процентных ставок по заемным средствам, падению спроса, росту безработицы, неблагоприятным изменениям на рынке строительных материалов и т.п.

2.16. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого комплекса, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве:

2.16.1. Договор №4474 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19 апреля 2013 года, заключенный между застройщиком и ОАО "Сбербанк России".

Генеральный директор



П.В. Черных