

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и
встроенно-пристроенной подземной автостоянкой
по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 65, литера Э (I этап строительства)
(редакция с учетом изменений от 02.11.2016 г., от 12.12.2016 г., от 15.12.2016 г.)

г. Санкт-Петербург

12 октября 2016 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 HE 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

№ п.п.	Наименование объекта	Строительный адрес объекта	Фактический адрес объекта	Срок ввода в эксплуатацию по проекту	Дата ввода в эксплуатацию
1.6.1.	Жилой комплекс с подземной автостоянкой	г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 65, литера П	г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 73, корпус 5, литера А	1 квартал 2016 г.	12 июля 2016 г.
1.6.2.	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной подземной автостоянкой, корпус 5	г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 65, литера П	г. Санкт-Петербург, ул. Красуцкого, дом 3, корпус 2, литера А	2 квартал 2016 г.	26 июля 2016 г.

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 составил **147 457 тыс. руб.**

Размер кредиторской задолженности составил **2 510 271 тыс. руб.**

Размер дебиторской задолженности составил **384 694 тыс. руб.**

2. Информация о проекте строительства

2.1. Цель проекта строительства

Проектирование и строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Э (I этап строительства).

2.2. Этапы (стадии) и сроки реализации проекта строительства

	Этап проекта строительства	Окончание этапа
2.2.1.	Проектирование и строительство	2 квартал 2019 года

2.3. Заключение экспертизы по проектной документации:

В отношении проектной документации получены следующие положительные заключения экспертизы:

2.3.1. Положительное заключение № 4-1-1-0022-15 от 28.04.2015 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью "Центр строительного аудита и сопровождения" - по результатам проведения негосударственной экспертизы проектной документации.

2.3.2. Положительное заключение № 4-1-1-0054-15 от 20.07.2015 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью "Центр строительного аудита и сопровождения" - 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 выдано разрешение на строительство № 78-001-0089-2015 от 11.08.2015 года. Срок действия указанного разрешения – до 11 июня 2019 года.

2.5. Земельный участок и права застройщика на него

2.5.1. Строительство осуществляется на территории площадью 3 201 кв. м., расположенной в границах земельного участка площадью 22 673 кв. м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Э, имеющего кадастровый номер 78:32:0007503:31, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов) (далее – "**Земельный Участок**"). 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 08.09.2011 г. № 278;
- 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 15.08.2008 г.
- 2.5.2. Право собственности застройщика на Земельный Участок подтверждается свидетельством о государственной регистрации права на Земельный Участок серия 78-АЗ 055944 от 17.09.2013 г., выданного взамен свидетельства серия 78-АЖ 350214 от 13.10.2011 г., запись регистрации 78-78-30/015/2011-305.
- 2.5.3. В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации договоры участия в долевом строительстве включают положения о согласии дольщика на осуществление следующих действий:
- 2.5.3.1. раздел Земельного Участка и формирование нового земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, в границах необходимых и достаточных для благоустройства, эксплуатации и обслуживания указанного многоквартирного жилого дома;
- 2.5.3.2. межевание Земельного Участка в любых формах и любыми способами, в том числе раздел Земельного Участка, выдел из Земельного Участка других земельных участков, объединение Земельного Участка с другими земельными участками, присоединение другого земельного участка к Земельному Участку.
- 2.5.4. На земельном участке расположен объект недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Б, кадастровый номер 78:32:0007503:3017 (старый кадастровый номер 78:7503:2:100).
- 2.5.5. В целях реализации проекта строительства Застройщик планирует снести объект недвижимости, указанный в пункте 2.5.4. В силу положений статьи 346 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 64 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" договоры участия в долевом строительстве будут включать положение о согласии дольщика на снос (уничтожение), снятие с кадастрового учета и прекращение прав на вышеуказанное здание, включая прекращение залога в силу закона в пользу участников долевого строительства.

2.6. Элементы благоустройства

Предусмотрено комплексное благоустройство:

- 2.6.1. устройство проездов с твердым покрытием;
- 2.6.2. устройство тротуаров и пешеходных дорожек с покрытием из плитки и песчано-гравийного покрытия;
- 2.6.3. размещение площадок для отдыха населения;
- 2.6.4. устройство газонов и посадка зеленых насаждений;
- 2.6.5. освещение территории.

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

- 2.7.1. Земельный участок, на котором будет осуществляться строительство жилого дома, расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга по адресу: Московский проспект, дом 65 литера Э, и ограничен: с северо-востока – существующими сохраняемыми малоэтажными зданиями, построенными в начале 19 века; с северо-запада и юга – строящимися многоквартирными жилыми домами; с востока – станцией метро Фрунзенская и Московским проспектом; с запада – проектируемым продолжением Варшавской улицы.

- 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 предусмотрен со стороны Московского проспекта и с проектируемого продолжения Варшавской улицы с южной и северной стороны. Для проезда автотранспорта внутри квартала предусматриваются два проезда с севера и с юга.
- 2.7.3. Проект предусматривает размещение на земельном участке 17-этажного односекционного многоквартирного жилого дома с 2-3 этажной пристройкой из встроенно-пристроенных нежилых помещений и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой.
- 2.7.4. Проект предусматривает строительство встроенно-пристроенной подземной одноэтажной автостоянки закрытого типа для размещения 43 автомобилей. Все выходы из автостоянки выполнены непосредственно на улицу на территорию жилого дома. Въезд в автостоянку осуществляется с южного проезда. Для доступа маломобильных групп населения на подземную автостоянку предусмотрен лифт.
- 2.7.5. Многоквартирный жилой дом представляет собой комплекс, состоящий из семнадцатизэтажной части, на первом и втором этаже которой располагаются встроенные нежилые помещения, с третьего этажа и выше — жилые помещения (квартиры), 2-3 этажной части здания с нежилыми помещениями и подземной встроенно-пристроенной автостоянки.
- 2.7.6. Здание многоквартирного дома запроектировано монолитным по перекрестно-стеновой конструктивной схеме. Внутренние и наружные несущие стены и перекрытия запроектированы монолитными железобетонными. Наружные стены здания на 1 и 2 этажах — несущие железобетонные, с 3 этажа — из керамического пустотелого кирпича, с поэтажным опиранием на перекрытия, с последующим утеплением минераловатными плитами и лицевой отделкой на 1 и 2 этаже гранитом, с 3 этажа — штукатуркой.
- 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**

	Наименование части	Кол-во (шт.)	Характеристики, площадь, функциональное назначение помещений
2.8.1.	1-комнатные квартиры	38	Общая площадь квартир — 4 862,8 кв.м.
2.8.2.	2-комнатные квартиры	18	
2.8.3.	3-комнатные квартиры	12	
2.8.4.	Встроенные помещения нежилого назначения	4	Общая площадь встроенных помещений — 1127,8 кв.м. Функциональное назначение: помещения офисного назначения
2.8.5.	Подземная автостоянка	43 м/м	Общая площадь помещений подземной автостоянки — 1 971,7 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 многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями квартир и самостоятельных нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения, 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 оборудование (технические подвалы);
- 2.9.5. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции;
- 2.9.6. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 2.9.7. земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, необходимый для эксплуатации многоквартирного жилого дома, границы которого будут определены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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.

2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:

Не позднее 11 июня 2019 года

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

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

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

Генеральный подрядчик: Общество с ограниченной ответственностью "БиАй-Билд", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 10 августа 2016 года, ОГРН 1167847321817, ИНН 7839069782.

2.13. Планируемая стоимость строительства (создания) проекта строительства:

488 337 000 (четыреста восемьдесят восемь миллионов триста тридцать семь тысяч) рублей.

2.14. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика

- 2.14.1. Обязательства по договорам участия в долевом строительстве обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 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".
- 2.14.2. Обязательства по передаче жилых помещений участникам долевого строительства обеспечиваются заключением договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче

жилого помещения с Некоммерческой организацией "Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков", заключенных в отношении объекта долевого строительства – многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, строящегося по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера Э (I этап строительства).

Сведения о страховщике: Некоммерческая организация "Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков", ИНН 7722401371, ОГРН 1137799018367, адрес местонахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп. 2; лицензия на осуществление взаимного страхования ВС № 4314 от 13 августа 2015 года (далее – "**Общество Взаимного Страхования**"). Застройщик является членом Общества Взаимного Страхования.

Условия страхования содержатся в "Правилах взаимного страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве", утвержденных Обществом Взаимного Страхования (далее – "**Правила Общества Взаимного Страхования**").

При заключении договоров участия в долевом строительстве соответствующим участникам долевого строительства будут предоставлены указанные Правила Общества Взаимного Страхования для ознакомления.

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 (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве

Указанные договоры и сделки отсутствуют.

Генеральный директор



Л.И. Нестеренко

