

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., 22.04.2015г., 27.04.2015г., 29.04.2015г., 29.07.2015г., 29.10.2015г., 29.03.2016г., 15.04.2016г., 28.04.2016г.)

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 три месяца 2016 года составил **262 тыс. руб.**

Размер кредиторской задолженности на 31 марта 2016 года составил **6 205 734 тыс. руб.**

Размер дебиторской задолженности на 31 марта 2016 года составил **284 564 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.
- 2.3.6. Положительное заключение № 6-1-1-0200-15 от 17.04.2015 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.
- 2.4.4. Разрешение на строительство №78-01004923-2012 от 28.04.2015 года. Срок действия указанного разрешения на строительство – до 01 августа 2016 года. Данное разрешение на строительство выдано взамен разрешения на строительство, указанного в пункте 2.4.3. Проектной декларации. Выдача нового разрешения на строительство обусловлена корректировкой проектной документации, на которую получено положительное заключение негосударственной экспертизы, указанное в пункте 2.3.6. 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 внутривордовый заглубленный проезд, который служит для въезда-выезда в подземную автостоянку. По оси восток-запад осуществляются въезды-выезды на внутривордовую 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 (подэтапа) | Наименование части | Кол-во (шт.) | Характеристики, площадь, функциональное назначение помещений |
|---------|------------------------|---|--|---|
| 2.8.1. | Корпус №1 (подэтап №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 (подэтап №3) | 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 (подэтап №4) | 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 | |
| 2.8.21. | | Подземная автостоянка | 172м/м | Общая площадь помещений подземной автостоянки - 4 562,1 кв.м. |
| 2.8.22. | Корпус №4 (подэтап №2) | 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. |

М.М.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 ДООУ) 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 ДООУ, включая территории (помещений ДООУ) 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 (подэтап 1) | 4 квартал 2014 года – 4 квартал 2015 года |
| 2.10.2. | 2 корпус (подэтап 3) | 1 квартал 2016 года |
| 2.10.3. | 3 корпус (подэтап 4) | 1 квартал 2016 года |
| 2.10.4. | 4 корпус (подэтап 2) | 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 (подэтап 1) | 1 835 927 000 руб. |
| 2.13.2. | 2 корпус (подэтап 3) | 1 811 117 000 руб. |
| 2.13.3. | 3 корпус (подэтап 4) | 1 947 113 000 руб. |
| 2.13.4. | 4 корпус (подэтап 2) | 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".

2.16.2. Договор №4539 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 26 октября 2015 года, заключенный между застройщиком и ПАО Сбербанк.

Генеральный директор



Л.И. Нестеренко