

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу:
Санкт-Петербург, Московский пр., дом 65, литера П

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

Прибыль за 1 полугодие 2012 года составила **2 935 тыс. руб.**

Размер кредиторской задолженности на 30 июня 2012 составил **11 593 тыс. руб.**

Размер дебиторской задолженности на 30 июня 2012 составил **25 382 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, 2, 3, 4	4 квартал 2015 года

2.3. По результатам проведения государственной экспертизы проектной документации Санкт-Петербургским государственным автономным учреждением "Центр государственной экспертизы" 16.04.2012 года выдано положительное заключение Управления государственной экспертизы № 78-1-4-0344-12.

2.4. Разрешение на строительство № 78-01004920-2012 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 04.06.2012 года. Срок действия разрешения – до 4 октября 2015 года.

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 78:32:7503:29, категория земель: земли населенных пунктов. 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 157192 от 16.03.2011г, запись регистрации 78-78-30/002/2011-199.

2.5.3. На земельном участке, расположены следующие объекты недвижимости, принадлежащие Застройщику на праве собственности:

	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровый номер
2.5.3.1.	Здание	8 337,9	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера Д	78:32:7503:29:65
2.5.3.2.	Здание	2 017	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера Е	78:32:7503:29:80
2.5.3.3.	Здание	2 819,7	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера З	78:32:7503:29:47
2.5.3.4.	Здание	3 587,7	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера К	78:32:7503:29:94
2.5.3.5.	Здание	2 153,6	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера Л	78:32:7503:29:78
2.5.3.6.	Здание	110,2	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера М	78:32:7503:29:103
2.5.3.7.	Здание	336,1	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера Н	78:32:7503:29:105
2.5.3.8.	Здание	407,3	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера О	78:32:7503:29:106
2.5.3.9.	Здание	1 252,8	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера П	78:32:7503:29:45
2.5.3.10	Здание	590,4	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера Ч	78:32:7503:29:41
2.5.3.11	Здание	610,1	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера АБ	78:32:7503:29:66
2.5.3.12	Здание	40	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, Литера АЕ	78:32:7503:29:70

2.5.4. В целях реализации проекта строительства Застройщик планирует снести объекты недвижимости, перечисленные в пункте 2.5.3. В силу правил пункта 2 статьи 334, пункта 2 статьи 346 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 64 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" договоры долевого участия в строительстве будут включать положение о согласии дольщика на снос (уничтожение) вышеперечисленных зданий.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации договоры долевого участия в строительстве будут включать 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.

2.6. 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 четыре пятисекционных 15-18-19-этажных корпуса Г-образной формы, образующих каре с внутренним двором, каждый из которых по общей конфигурации является зеркальным отражением другого.

2.7.4. Корпуса примыкают друг к другу подземной автостоянкой в общей сложности на 690 машиномест, предназначенных для проживающих в домах. Подземная автостоянка заглублена на -3,75 метра от поверхности земли. По оси север-юг проходит внутриворонный заглубленный проезд, который служит для въезда-выезда в подземную автостоянку. По оси восток-запад осуществляются въезды-выезды на внутриворонную 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	133	Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 26 349,9 кв.м.
2.8.2.		1-комнатные квартиры	230	
2.8.3.		2-комнатные квартиры	145	
2.8.4.		3-комнатные квартиры	52	
2.8.5.		4-комнатные квартиры	3	
2.8.6.		Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	1	Общая площадь встроенных помещений ДОУ – 1 894,5 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 – 1 164,4 кв.м. Функциональное назначение: приемная фотоателье, промтоварный магазин, офисы, салон красоты, продуктовый магазин.
2.8.8.		Подземная автостоянка	173м/м	Общая площадь помещений подземной автостоянки- 4 372,4 кв.м.
2.8.9.	Корпус №2	квартиры-студии	120	Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 26 157,3 кв.м.
2.8.10.		1-комнатные квартиры	150	
2.8.11.		2-комнатные квартиры	132	
2.8.12.		3-комнатные квартиры	102	
2.8.13.		Встроенные помещения нежилого назначения	Подлежит уточнению	
2.8.14.		Подземная автостоянка	172м/м	Общая площадь помещений подземной автостоянки - 4 468,2 кв.м.
2.8.15.	Корпус №3	квартиры-студии	124	Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 27 873,4 кв.м.
2.8.16.		1-комнатные квартиры	170	
2.8.17.		2-комнатные квартиры	140	
2.8.18.		3-комнатные квартиры	106	
2.8.19.		Встроенные помещения нежилого назначения	Подлежит уточнению	
2.8.20.		Подземная автостоянка	172м/м	Общая площадь помещений подземной автостоянки - 4 457,4 кв.м.
2.8.21.	Корпус №4	квартиры-студии	133	Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 26349,9 кв.м.
2.8.22.		1-комнатные квартиры	230	
2.8.23.		2-комнатные квартиры	145	
2.8.24.		3-комнатные квартиры	52	
2.8.25.		4-комнатные квартиры	3	
2.8.26.		Встроенные помещения нежилого назначения	Подлежит уточнению	
2.8.27.		Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	1	Общая площадь встроенных помещений ДОУ – 1 894,5 кв.м. Площадь территории (помещения ДОУ) для прогулки, расположенной на крыше подземной автостоянки – 2 226 кв.м.
2.8.28.		Подземная автостоянка	173м/м	Общая площадь помещений подземной автостоянки - 4 361,6 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	4 квартал 2014 года – 4 квартал 2015 года
2.10.3.	3 корпус	4 квартал 2014 года – 4 квартал 2015 года
2.10.4.	4 корпус	4 квартал 2014 года – 4 квартал 2015 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: Закрытое акционерное общество "ЛЕНСТРОЙРЕМОНТ", зарегистрированное Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 4 марта 2002 года, ОГРН 1027806882839, ИНН 7813161335.

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 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".

2.15. 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 займа №2009-01 от 17 апреля 2009 года, заключенный между застройщиком и компанией Арденкот Энтерпрайзис Лимитед (с учетом изменений и дополнений).

Генеральный директор



П.В. Черных