

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства жилого комплекса по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный,
Первый этап 2 очереди строительства, корпуса №1, №2 и №3

Санкт-Петербург

«10» августа 2016 года

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Раздел 1

Информация о наименовании, месте нахождения, Застройщика, а также о режиме его работы:

Наименование Застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСТ Девелопмент».

Место нахождения Застройщика: 188643, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский проспект 107, литера И, офис 20

Режим работы: Понедельник-пятница с 9:00 до 18:00.

Выходные дни: суббота, воскресенье.

Раздел 2 Сведения о государственной регистрации Застройщика.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛСТ Девелопмент» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство серия 78 №006551347 от 21.02.2007; ОГРН 1077847032614, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 47 №003193868 от 26.12.13 г. ИНН 7841354900

Раздел 3

Сведения об учредителях (участниках) застройщика:

Единственный участник Застройщика – Закрытое Акционерное Общество «Ленстройтрест», место нахождения: 191186, г. Санкт-Петербург, Миллионная ул., 8, обладает 100% долей Застройщика.

Раздел 4

Сведения о проектах строительства многоквартирных домов, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации.

Строительство комплекса жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный (участок № 6, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:1076), 1-й этап 1 очереди строительства, (корпуса № 1, 2, 3);

Строительство комплекса жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный, 2-й этап 1 очереди строительства (участок № 7, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:1077), (корпуса № 4, 5, 7)

Строительство комплекса жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный (участок № 8, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:1050), 3-й этап 1 очереди строительства, (корпуса № 6, 8).

Раздел 5

Информация о виде лицензируемой деятельности Застройщика. Виды лицензируемой деятельности Застройщика.

Деятельность, подлежащую лицензированию, застройщик не осуществляет.

Раздел 6

Финансовый результат на дату публикации проектной декларации – застройщик ведет один проект, результат будет сформирован в момент завершения проекта.

Размер кредиторской задолженности на дату публикации проектной декларации – 613 723 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности на дату публикации проектной декларации – 995 037 тыс. руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1

1.1 Цель проекта строительства.

Строительство комплекса жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный (участок № 9), 1-й этап 2 очереди строительства, (корпуса № 1, 2 и 3).

1.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства.

1-й этап - корпус № 1, № 2 и № 3. Срок реализации – 30.06.2017 года.

1.3. Результаты экспертизы проектной документации.

Положительное заключение общества с ограниченной ответственностью «Негосударственный надзор и экспертиза» от 12 сентября 2014 года № 2-1-1-0078-14 на проектную документацию без сметы для объекта капитального строительства «Комплексная застройка территории жилого квартала. Жилые дома №1,2,3. 1этап 2-й очереди», по адресу: Ленинградская область, массив Янино-Восточный, участок 9.

Раздел 2

Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № RU47504303-64/14, выдано Администрацией МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области 22 сентября 2014 года.

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок

Акт передачи имущества в качестве дополнительного вклада в уставной капитал ООО «ЛСТ Девелопмент» от 28.11.2012 года.

Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 11 февраля 2013 года, рег.№ 47-47-12/010/2013-297.

3.2. Кадастровый номер и площадь земельного участка.

Кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:1080, площадь – 15 072 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный (участок № 9).

3.3. Элементы благоустройства.

Мошение тротуаров тротуарной бетонной плиткой; асфальтирование проездов и стоянок; устройство площадок для игр детей и отдыха взрослого населения с обеспечением их необходимым оборудованием; озеленение территории - высаживание деревьев, кустарников, газонов; прочие элементы благоустройства.

Раздел 4

Местоположение создаваемого комплекса жилых домов и его описание.

Участок под строительство площадью 15 072 кв.м. расположен в юго-западной части квартала и ограничен:

- с севера – проектируемым внутриквартальным Проездом №1;
- с востока – территорией зоны озеленения и благоустройства;
- с юга – проектируемой Улицей №2;
- с запада – реконструируемой Дорогой №1.

Участок свободен от строений.

Архитектурно-планировочное решение и генеральный план комплекса жилых домов разработан в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, с учетом проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в дер.Янино-1 Всеволожского района ЛО, утвержденного Постановлением администрации Муниципального образования «Заневского сельского поселения» № 284 от 14.12.2011.

Проектируемый комплекс жилых домов представляет собой группу из трех 7-14-ти этажных жилых корпусов, возведенных из сборных железобетонных панелей, высота типового этажа – 3,0м, (высота потолков 2,7м), все квартиры имеют лоджии или балконы с «холодным» остеклением, за исключением квартир 1-го этажа, выходящих окнами во двор, где предусмотрены открытые террасы.

Предусмотрено 2 въезда на территорию комплекса со стороны реконструируемой дороги № 1 и со стороны благоустраиваемого проезда между участками 1 и 2 очередей строительства.

Раздел 5

Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей, иных объектов недвижимости), а также технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Наименование показателя	Ед. изм.	Корпус 1	Корпуса 2	Корпуса 3	Всего
Количество этажей	эт.	11	7-14	9	
Площадь застройки	кв.м.	1102,0	1072,9	1018,93	3193,83
Строительный объем, в т.ч:	м ³	29567,94	27714,72	20989,55	78272,21
надземная часть	м ³	27569,67	25797,58	18923,76	72291,01
подземная часть	м ³	1998,27	1917,14	2065,79	5981,20
Общая площадь здания	м ²	9644,54	8778,78	6983,17	25406,49
Общая площадь квартир (без балконов и лоджий)	м ²	5460,90	4994,91	3747,38	14203,19
Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями)	м ²	5784,30	5195,38	3888,52	14868,20
Общее количество квартир, в т.ч.:	шт.	131	95	75	301
Студии	шт.	17	-	2	19
1 комнатные	шт.	68	44	38	150
2-х комнатные	шт.	45	23	28	96
3-х комнатные	шт.	1	28	7	36

Жилой дом №1

Студии (17шт) от 26,06 м2 до 26,97 м2

1кк (68 шт) от 35,54 м2 до 59,0 м2

2кк (45 шт) от 49,65 м2 до 58,39 м2

3кк (1 шт) 76,34 м2

Жилой дом №2

1кк (44 шт) от 36,91 м2 до 37,05 м2

2кк (23 шт) от 54,70 м2 до 63,63 м2

3кк (28 шт) от 72,31 м2 до 92,02 м2

Жилой дом №3

Студии (2 шт) от 30,80 м2 до 30,81 м2

1кк (38 шт) от 38,26 м2 до 45,21 м2

2кк (28 шт) от 58,80 м2 до 66,30 м2

3кк (7 шт) от 80,05 м2 до 83,20 м2

Квартиры в корпусах 1,3 с чистовой отделкой.

Квартиры в корпусе 2 без чистовой отделки.

Производится отделка помещений общего пользования.

Раздел 6

Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества.

Нежилые помещения не имеются.

Раздел 7

Состав общего имущества в доме, которое 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.

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (технические подвалы), крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в домах и за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Раздел 8

8.1 Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию создаваемого комплекса жилых домов.

1-й этап 2-й очереди строительства - корпус №1, №2 и № 3. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 30 июня 2017 г.

8.2. Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод дома в эксплуатацию:

Государственный архитектурно-строительный надзор Ленинградской области.

Раздел 9

9.1 Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства.

Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства:

- В сфере предпринимательской деятельности обстоятельством, освобождающим от ответственности, является лишь воздействие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким форс-мажорным обстоятельствам относятся, например, стихийные явления, такие, как землетрясения, наводнения и т.д., а также обстоятельства общественной жизни: военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.д.
- Увеличение стоимости кв.м. жилья - вследствие инфляции, роста издержек, связанных со строительным производством и цен на строительные материалы.
- Ставка рефинансирования, устанавливаемая Центральным банком РФ.

Страхование финансовых и прочих рисков застройщиком не производится.

9.2 Планируемая стоимость строительства

Планируемая стоимость строительства объекта 1-го этапа 2 очереди строительства - 530 590 тыс. руб.

Раздел 10

Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):

ЗАО «ГССК»

ООО «ЛСТ Генподряд»

ОАО «ЛОЭСК»

ООО «СМЭУ «Заневка»

Раздел 11

Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика:

Залог в порядке предусмотренном ст.13-15 ФЗ РФ от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Страхование гражданской ответственности застройщика страховой организацией, предусмотренное ст.15.2 ФЗ РФ от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору:

- генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства №2-125-001-2014 от 01.12.2014г., заключенный с ОАО «Страховая компания «Европа» (ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, место нахождения: Московская обл., г.Лобня, ул.Ленина, д.19, корп.1) в отношении объекта страхования: строительство комплекса жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный (участок № 9), 1-й этап 2 очереди строительства, (корпуса № 1, 2 и 3).
- генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства №35-0099Г/2015 от 19.10.2015г., заключенный с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, место нахождения: 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13, оф. 4501) в отношении объекта страхования: строительство комплекса жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный (участок № 9), 1-й этап 2 очереди строительства, (корпуса № 1, 2 и 3).

Раздел 12

Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:

Земельный участок (кадастровый номер: 47:07:1039001:1080), на котором ведется строительство, передан в залог в обеспечение исполнения обязательств перед Открытым акционерным обществом «Банк Балтийское Финансовое Агентство» по договору о кредитной линии (с лимитом выдачи) на финансирование строительства/реконструкции объектов недвижимости № 194-КД/13 от 20 июня 2013 г.;

Лимит выдачи: 1 400 000 000,00 (Один миллиард четыреста миллионов) рублей 00 копеек, лимит единовременной задолженности: 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек;

Срок кредитования – до 30 сентября 2016 года

Генеральный директор
ООО «ЛСТ Девелопмент»



В.Ю. Лебедев