**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**о проекте строительства жилого комплекса по адресу:**

**Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный,**

 **Первый этап 1 очереди строительства, корпуса №1, №2, №3**

Санкт-Петербург «15» января 2014 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.**

В строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости участие не принимал.

**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 – 265 945 тыс. руб.**

**Размер дебиторской задолженности на дату публикации проектной декларации – 228 783 тыс. руб.**

1. **ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Раздел 1**

* 1. **Цель проекта строительства**

Строительство комплекса жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный (участок № 6), 1-й этап 1 очереди строительства, (корпуса № 1, 2, 3).

1.2. **Этапы и сроки реализации проекта строительства**

1-й этап - корпус № 1, № 2 и № 3. Срок реализации – 21.08.2015 года.

**1.3. Результаты экспертизы проектной документации**

Положительное заключение общества с ограниченной ответственностью «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА» от 31 января 2013 года № 4-1-1-00020-13 на проектную документацию без сметы и результатов инженерных изысканий для комплекса жилых домов «Комплекс среднеэтажных жилых домов со встроенными помещениями», Ленинградская область, массив Янино-Восточный.

**Раздел 2**

**Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство № RU47504303-07/13, выдано Администрацией МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области 21 февраля 2013 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.№ 47-47-12/010/2013-302

**3.2.** **Кадастровый номер и площадь земельного участка**

Кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:1076, площадь – 24 597 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный (участок № 6)

**3.3. Элементы благоустройства.**

Мощение 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 24 597 кв.м. расположен в южной части квартала и ограничен:

- с юга – земельным участком №5 второй очереди строительства,

- с востока – земельным участком №4, предназначенным для размещения зеленных насаждений общего пользования с площадками для отдыха детей и взрослых,

- с запада – существующей поселковой дорогой, отнесенной ко второй очереди строительства,

- с севера – проектируемым проездом между участками 1 и 2 очередей строительства.

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 поселение» № 284 от 14.12.2011.

Проектируемый комплекс жилых домов представляет собой группу из трех 8-10-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.

Предусмотрено 2 въезда на территорию комплекса со стороны реконструируемой дороги № 1 на расстояниях 140 м и 230 м от Колтушского шоссе.

**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 | Корпус 3 | Всего |
| Количество этажей | эт. | 10 | 8 | 8 |  |
| Площадь застройки | кв.м. | 1 249,67 | 2 526,61 | 1 177,74 | 4 954,02 |
| Строительный объем, в т.ч: | м3 | 28 947,68 | 54 315,21 | 25 598,54 | 108 861,43 |
| надземная часть | м3 | 23 584,4 | 49 013,89 | 23 160,99 | 95 759,28 |
| подземная часть | м3 | 2 190,71 | 5 301,32 | 2 437,55 | 9 929,58 |
| Общая площадь здания | м2 | 8 469,41 | 15 847,67 | 7 272,86 | 31 589,94 |
| Общая площадь квартир | м2 | 5 814,56 | 11 930,04 | 5 667,7 | 23412,3 |
| Общее количество квартир, в т.ч.: | шт. | 128 | 251 | 84 | 463 |
| Студии | шт. |  | 69 |  | 69 |
| 1 комнатные | шт. | 96 | 71 |  | 167 |
| 2-х комнатные | шт. | 32 | 83 | 42 | 157 |
| 3-х комнатные | шт. |  | 28 | 42 | 70 |
| Общее количество встроенных помещений | шт. | 6 |  |  | 6 |

**Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.**

**Характеристики квартир:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| студии | от 25,85 кв.м. | до 29,34 кв.м. |
| 1кк | от 36,72 кв.м. | до 42,63 кв.м. |
| 2кк | от 55,61 кв.м. | до 62,70 кв.м. |
| 3кк | от 73,95 кв.м. | до 81,34 кв.м. |

Квартиры в корпусе 3 без чистовой отделки, квартиры во 2 секции 2 корпуса без чистовой отделки, квартиры в корпусах 1 и секции 1,3,4,5 во 2 корпусе с чистовой отделкой.

Производится отделка помещений общего пользования.

**Раздел 6**

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

Магазин, аптека, Сбербанк, кафе, два офиса.

**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**

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

1-й этап 1-й очереди строительства- корпус № 1, № 2 и № 3. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 21 августа 2015 года.

**8.2. Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод дома в эксплуатацию:** Администрация Муниципального образования «Заневское сельское поселение».

**Раздел 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.

* 1. **Планируемая стоимость строительства**

Планируемая стоимость строительства объекта 1-го этапа 1 очереди - 1 228 993 тыс.руб.

**Раздел 10**

**Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-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 Федеральным  законом № 214 от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**Раздел 12**

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

Заемные средства банка:

Банк-кредитор – Открытое акционерное общество «Банк Балтийское Финансовое Агентство»;

ДОГОВОР 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;

Обеспечение по кредиту – ипотека 7 земельных участков, находящихся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный, последующая ипотека 36 земельных участков, находящихся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный, последующий залог 100% долей уставного капитала ООО «ЛСТ Девелопмент», поручительства третьих лиц.

**Генеральный директор**

**ООО «ЛСТ Девелопмент» Н.Б. Евстратов**