

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
(новая редакция от 16.05.2016 г.)
о проекте первый этап строительства комплекса жилых домов
со встроенными помещениями, пристроенными полузаглубленными автостоянками
по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, въезд, квартал I

Санкт-Петербург

«16» мая 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 Гатчина».

Место нахождения Застройщика: 188300, Ленинградская обл., г. Гатчина, Промзона 1, квартал 5, площадка 1, корпус 33, помещение 19.

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 Гатчина» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 по Ленинградской области, Свидетельство серия 47 №003120068 от 15.01.2013; ОГРН 1134705000099, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 47 №003096329 от 15.01.13 г. ИНН 4705060084.

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.

Деятельность, подлежащую лицензированию, застройщик не осуществляет.

Раздел 6

Финансовый результат по итогу I квартала 2016 г. – 2 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности на 31.03.2016 г. – 286 963 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности на 31.03.2016 г. – 106 928 тыс. руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства.

Первый этап строительства комплекса жилых домов со встроенными помещениями, пристроенными полузаглубленными автостоянками по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, въезд, квартал I

1.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства.

Срок реализации – 31 октября 2016 г.

1.3. Результаты экспертизы проектной документации.

Положительное заключение общества с ограниченной ответственностью «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА» от 31 октября 2013 года № 4-1-1-0577-13 на проектную документацию без сметы и результаты инженерных изысканий для первого этапа строительства комплекса

жилых домов со встроенными помещениями, пристроенными полузаглубленными автостоянками по адресу: г. Гатчина, въезд, квартал I

Положительное заключение общества с ограниченной ответственностью «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА» от 28 февраля 2014 года № 2-1-1-0101-14 на изменения проектной документации без сметы на строительство для первого этапа строительства комплекса жилых домов со встроенными помещениями, пристроенными полузаглубленными автостоянками по адресу: г. Гатчина, въезд, квартал I

Положительное заключение общества с ограниченной ответственностью «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА» от 02 июля 2014 года № 4-1-1-0431-14 на проектную документацию без сметы и результаты инженерных изысканий для первого этапа строительства комплекса жилых домов со встроенными помещениями, пристроенными полузаглубленными автостоянками по адресу: г. Гатчина, въезд, квартал I

Положительное заключение общества с ограниченной ответственностью «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА» от 21 апреля 2016 года №78-2-1-2-0126-16 на проектную документацию без сметы и результаты инженерных изысканий для первого этапа строительства комплекса жилых домов со встроенными помещениями, пристроенными полузаглубленными автостоянками по адресу: г. Гатчина, въезд, квартал I

Раздел 2

Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № RU47506000-61, выдано Администрацией Гатчинского муниципального района Ленинградской области 17 декабря 2014 года, продление разрешения до 31 октября 2016 года от 16.05.2016.

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок

Договор аренды земельных участков от 11.09.2012 года № 113/а, заключенный между Муниципальным образованием «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области и ЗАО «Ленстройтрест», Договор о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельных участков от 16.01.2013 года № ЛСТ-ИД-152 между ЗАО «Ленстройтрест» и ООО «ЛСТ Гатчина». Земельный участок находится в государственной собственности.

3.2. Кадастровый номер и площадь земельного участка.

Кадастровый номер земельного участка 47:25:0111013:231, площадь – 157 359 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, въезд, квартал I.

3.3. Элементы благоустройства.

Мошшение 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.

Пространственная среда жилых многоквартирных домов со встроенными помещениями и полузаглубленной стоянкой закрытого типа, решена в соответствии с утвержденной (исходной) градостроительной документацией и техническим заданием от заказчика, где определен сегмент и соответствующие ему характеристики жилой недвижимости.

Планировочная и функциональная организация объекта, а именно: размещение встроенных помещений (офисы, магазины, кафе), состав и ориентация квартир, расположение автостоянки решены в соответствии с санитарно-гигиеническими, эпидемиологическими нормами и с требованиями по пожарной безопасности.

Участок представляет собой частично застроенный квартал (многоэтажные жилые дома 80-90 г.г. XX века), и свободную от застройки и покрытую травой и кустарниками.

Существующий и планируемый градостроительный контекст участка:

- В центре квартала расположена обнесенная забором территория МУП Водоканал.
- К югу от этой территории имеются пруды. Поверхность в целом сравнительно ровная.
- С северо-запада территория ограничена Пушкинским шоссе, переходящим в Проспект 25-го Октября, за которыми расположен квартал с жилой застройкой и перекресток 3-х дорог: Красносельского шоссе, Ленинградского шоссе и Пушкинского шоссе, что является въездом в г. Гатчина.

- С юго-востока проходит Рощинская улица, за которой расположен квартал с жилой и административно-хозяйственной застройкой.
 - С юго-запада территория ограничена улицей Чехова, за которой проходит железная дорога.
- С северо-востока – магазин «Метрика» и за ним незастроенная территория.

Рассмотренный контекст, конфигурация участка и необходимость дифференциации его территории для согласования разных функций определили пространственную организацию жилого комплекса. Корпуса образуют 2 каре образных двора с внутренним двором, открытыми на юго-восточную сторону. Между корпусами №№3, 4 и №№2, 5 образован внутриквартальный проезд. Планировочная организация земельного участка решена с учетом зонирования территории. Внутренний двор защищен со стороны главной проезжей части Пушкинского шоссе. Основной подъезд/подход к встроенным помещениям организован со стороны Пушкинского шоссе. Пристроенный объем подземной закрытой стоянки автомобилей расположен внутри дворов и являет собой стилобат с размещенным на нем покрытием площадок, дорожек и проездов. Стоянки разделены на 3 блока (1-й блок внутри двора корпуса № 1 (82 м/м), второй блок внутри дворов корпусов №№ 2, 5, 6 (88 м/м), третий блок внутри дворов корпусов №№ 3, 4 (90 м/м). Въезд/выезд на стоянку автомобилей организован с внутриквартального проезда с северо-западной стороны и со стороны Пушкинского шоссе. Остальная территория участка используется под озеленение и благоустройство жилой части. Подъезды/подходы к входным группам жилого дома запроектированы с внутриквартального проезда северо-западной стороны и со стороны Пушкинского шоссе.

Жилой дом состоит из четырех частей:

- Встроенные арендуемые помещения;
- Полузаглубленная пристроенная автостоянка закрытого типа на 260 м/м;
- Помещения подвала под жилой и встроенной частью;
- Жилая часть - помещения квартир.

Раздел 5

Количество в составе Первого этапа строительства комплекса жилых домов со встроенными помещениями, пристроенными полузаглубленными автостоянками по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, въезд, квартал I самостоятельных частей (квартир, гаражей, иных объектов недвижимости), а также технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

Площадь участка	- 22 789 м ²
Площадь застройки	- 9 831 м ²
Этажность (без учета тех. подвала)	- 6-11 эт.
Количество этажей (с учетом тех. подвала)	- 7-12 эт.
Строительный объем	- 217 904 м ³
в т. ч. строительный объем подземной части	- 41 324 м ³
Общая площадь здания	- 68 647 м ²
Площадь арендуемых встроенных помещений	- 2 121,64 м ²
Площадь помещений закрытых автостоянок (без учета тех. помещений)	- 8 521,0 м ²
Площадь квартир (без учета площади балконов, лоджий, террас)	- 39 500,09 м ²
Общая площадь квартир (с коэф. учета площади балконов, лоджий, террас)	- 40 729,96 м ²
Количество квартир по числу комнат:	
1-ком. кв.	- 364 шт.
2-ком. кв.	- 275 шт.
3-ком. кв. (в т.ч. 3е - 8 шт.)	- 88 шт.
4-ком. кв.	- 4 шт.
Студия	- 47 шт.
Всего квартир	- 778 шт.
Количество жителей (жил. обеспеченность 25,4 м ² /чел.)	- 1557 чел.
Количество работающих в арендуемых помещениях	- 110 чел.
Количество м/мест в закрытой автостоянке	- 260 м/мест

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

Характеристики квартир (средняя площадь квартир):

студии	29,00 кв.м.
1к. кв.	41,00 кв.м.
2к. кв.	62,00 кв.м.
3к. кв.	79,00 кв.м.
4к. кв.	128,00 кв.м.

Квартиры в корпусах 1-6 с предчистовой отделкой.

Производится отделка помещений общего пользования.

Раздел 6

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

- Детский развивающий центр
- Кондитерская
- Магазин сотовой связи
- Салон красоты
- Магазины непродовольственных товаров
- Аптека
- Кафе
- Офисы

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.

Первый этап строительства комплекса жилых домов со встроенными помещениями, пристроенными полузаглубленными автостоянками по адресу: г. Гатчина, въезд, квартал I. Ориентировочный срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 31 октября 2016 г.

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

Администрация Муниципального образования «Город Гатчина», Гатчинского муниципального района, 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.
- Ключевая ставка, устанавливаемая Центральным банком РФ.

Страхование финансовых рисков застройщиком не производится.

9.2. Планируемая стоимость строительства

Планируемая стоимость Первого этапа строительства комплекса жилых домов со встроенными помещениями, пристроенными полузаглубленными автостоянками по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, въезд, квартал I - 2 019 016 786,17 руб.

Раздел 10

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

ЗАО «ГССК»

ООО «ЛСТ Генподряд»

ОАО «Ленэнерго»

МУП «Тепловые сети» г. Гатчина

Раздел 11

Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика:

Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ 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:

Договор № 0095-3-101514 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 29.10.2014 г., заключенный между ОАО «Сбербанк России» и ООО «ЛСТ Гатчина».

Генеральный директор
ООО «ЛСТ Гатчина»



В.Ю. Лебедев