

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
(новая редакция от 31.10.2016 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

«27» декабря 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 на дату публикации проектной декларации – 1 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности на дату публикации проектной декларации – 382 432 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности на дату публикации проектной декларации – 14 817 тыс. руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1

1.1 Коммерческое наименование объекта: Жилой квартал «IQ Гатчина»

1.2 Цель проекта строительства.

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

1.3 Этапы и сроки реализации проекта строительства.

Срок реализации – 31 января 2017 года.

1.4 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 января 2017 года от 31.10.2016.

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.

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.

Пространственная среда жилых многоквартирных домов со встроенными помещениями и полузаглубленной стоянкой закрытого типа, решена в соответствие 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 соответствие 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 Рошинская 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 (без учета помещений закрытой автостоянки)	- 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 м2/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 января 2017 года.

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.

- Ставка рефинансирования, устанавливаемая Центральным банком РФ.

Страхование финансовых и прочих 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 29.10.2014г., заключенный между ОАО «Сбербанк России» и ООО «ЛСТ Гатчина».

**Генеральный директор
ООО «ЛСТ Гатчина»**



В.Ю. Лебедев