**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

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

**Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, 2 квартал, 2 микрорайона**

**«Южный жилой район».**

**Второй пусковой комплекс корпуса №2, №3, №3а, №4.**

Санкт-Петербург «29» апреля 2013 года

1. **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

**Раздел 1**

* 1. **Информация о наименовании, месте нахождения, Застройщика, а также о режиме его работы:**
  2. Наименование Застройщика : Общество с ограниченной ответственностью «ЛСТ Менеджмент»
  3. Место нахождения Застройщика: : 191186, Россия Санкт-Петербург, ул.Миллионная, д.8

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 Менеджмент» зарегистрировано Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга №90749 от 03.12.1997 г., Свидетельство №034678 о государственной регистрации № 59221; Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, Серии 78 № 001552354, выданное Инспекцией МНС РФ по Кировскому району Санкт-Петербурга 02 апреля 2003 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц 78 № 007741007 от 04.05.2010г., Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц 78 № 007214274 от 04.06.2009г., Устав (Новая редакция) №3/2012 от 23.04.2012г., Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 28.04. 2012г., ОГРН 1037811073497

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 78 №007307227 от 10.06.09 г.

ИНН 7805098665

**Раздел 3**

**Сведения об учредителях (участниках) застройщика:**

Единственный участник Застройщика - Малышева Валерия Геннадьевна, 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, г. Всеволожск, 2 квартал, 2 микрорайона «Южный жилой район»

(корпуса № № 1, 5, 6, 7).

**Первый этап строительства:**

1-й пусковой комплекс: корпус № 1. Плановый срок окончания строительства – 22 мая 2012г. Фактический срок окончания строительства – 18 января 2012года. Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 47504101-0002/11-20 от 18.01.2012г.

2-й пусковой комплекс: корпус № 5. Плановый срок окончания строительства– 31 декабря 2012года.

**Второй этап строительства:**

1-й пусковой комплекс - корпус № 6 и № 7. Плановый срок окончания строительства - 30 сентября 2013 года.

**Раздел 5**

**Информация о виде лицензируемой деятельности Застройщика. Виды лицензируемой деятельности Застройщика.** Деятельность, подлежащую лицензированию, застройщик не осуществляет.

**Раздел 6**

**Финансовый результат по итогу 1 квартала 2013 – 1 тыс рублей .**

**Размер кредиторской задолженности по итогу 1 квартала 2013 – 40 246 тыс. руб.**

**Размер дебиторской задолженности по итогу 1 квартала 2013 – 124 387 тыс. руб.**

1. **ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Раздел 1**

* 1. **Цель проекта строительства**

Строительство комплекса жилых домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, 2 квартал, 2 микрорайона «Южный жилой район»

(корпуса № № 2, 3, 3а, 4).

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

2-й пусковой комплекс - корпус № 2, № 3, № 3а и № 4. Срок реализации – 31.12.2014 года.

**1.3. Результаты экспертизы проектной документации**

Положительное заключение общества с ограниченной ответственностью «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА» от 14 сентября 2012 года № 4-1-1-016-2012 на проектную документацию без сметы и результатов инженерных изысканий для комплекса жилых домов «Комплекс жилых домов. II этап строительства. 2-й пусковой комплекс. Корпус № 2, № 3, № 3а и № 4», Ленинградская область, г. Всеволожск, 2 квартал, 2 микрорайона «Южный жилой район».

**Раздел 2**

**Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство № RU47504101-0094/11-18, выдано Администрацией МО «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области 21 сентября 2012 года.

**Раздел 3**

**3.1. Права застройщика на земельный участок**

Собственность государства, не разграничена. Право аренды.

Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 157/1.6-08 от 30.03.2007 года, зарегистрирован 19.04.2007г. за № 47-78-12/025/2007-131.

Дополнительное соглашение №1 от 02.07.2009 года к Договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 157/1.6-08 от 30.03.2007 года, зарегистрировано 25.02.2010г. за № 47-78-12/005/2010-370.

Дополнительное соглашение от 14.06.2012 года к Договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 157/1.6-08 от 30.03.2007 года, зарегистрировано 22.06.2012г. за № 47-47-12/052/2012-361

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

**Кадастровый номер земельного участка 47:07:13-02-051:0083, площадь – 34 333 кв. м, расположенный по адресу:**

Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, 2 квартал, 2 микрорайона «Южный жилой район»

Площадь земельного участка – 34 333 кв.м.

**3.3. Элементы благоустройства.**

Предусмотрено улучшенное благоустройство в виде плиточного мощения тротуаров с

участками озеленения вдоль основных входов со стороны Московского бульвара.

Предусмотрено 4 въезда на территорию комплекса: со стороны ул. Южной, Западной и 2

въезда с Московского бульвара.

Со стороны Западной улицы, вблизи остановки общественного транспорта, предусмотрен

сквозной проход на территорию комплекса, что позволяет сделать общественный транспорт максимально доступным для жителей комплекса.

Дворовое пространство комплекса благоустроено, предусмотрены детские и хозяйственные площадки, три площадки для мусорных контейнеров, автостоянка на 70 машиномест. Внутридворовые проезды запроектированы шириной 6 м на расстоянии 8-10 м от фасадов жилых домов. Вдоль проездов возможна временная (гостевая) стоянка автомобилей.

**Раздел 4**

**Местоположение создаваемого комплекса жилых домов и его описание**

Участок под строительство площадью 34 333 кв.м. расположен в южной части квартала и ограничен:

- с юга – улицей 1-ая Южная,

- с востока – Московским бульваром,

- с запада – Западной улицей,

- с севера – участками ДДУ и школы.

Участок свободен от строений. На участке имеются одиночные деревья и огороды.

Архитектурно-планировочное решение и генеральный план комплекса жилых домов разработан в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, с учетом проекта планировки Южного жилого района г. Всеволожска ЛО (согласованного № 152 от 07.06.2006г.).

Проектируемый комплекс жилых домов «Южный жилой район» представляет собой группу из семи 11-12-ти этажных жилых корпусов, расположенных по периметру отведенного под строительство участка с отступом 8-10 м от красных линий.

Жилые корпуса образуют единый фасад вдоль существующих улиц с архитектурными акцентами вблизи перекрестков.

Предусмотрено 4 въезда на территорию комплекса: со стороны ул. Южной, Западной и 2 въезда с Московского бульвара.

**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:**

Второй этап строительства

2-й пусковой комплекс - корпус № 2, № 3, № 3а и № 4.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Ед. изм. | Корпус 2 | Корпуса 3 и 3 а | Корпус 4 | Всего |
| Количество этажей | эт. | 12 | 12 | 12,11 |  |
| Площадь застройки | кв.м. | 967,63 | 934,3 | 1 435,26 | 3 337,19 |
| Строительный объем, в т.ч: | м3 | 38 586,30 | 35 096,47 | 53 955,90 | 127 638,67 |
| надземная часть | м3 | 36 560,85 | 32 941,47 | 50 812,91 |  |
| подземная часть | м3 | 2 025,45 | 2 155,00 | 3 142,99 |  |
| Общая площадь здания | м2 | 10 291,85 | 8 995,34 | 13 181,12 | 32 468,31 |
| Общая площадь квартир (без балконов и лоджий) | м2 | 7 024,43 | 6 449,42 | 9 990,944 | 23 464,79 |
| Общее количество квартир, в т.ч.: | шт. | 108 | 138 | 205 | 451 |
| Студии | шт. | 0 | 32 | 35 | 67 |
| 1 комнатные | шт. | 37 | 47 | 102 | 186 |
| 2-х комнатные | шт. | 47 | 55 | 58 | 160 |
| 3-х комнатные | шт. | 24 | 4 | 10 | 38 |

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

**Характеристики квартир:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| студии | от 24,44 кв.м. | до 29,45 кв.м. |
| 1кк | от 34,02 кв.м. | до 51,69 кв.м. |
| 2кк | от 48,31 кв.м. | до 74,18 кв.м. |
| 3кк | от 76,30 кв.м. | до 89,15 кв.м. |

Квартиры без чистовой отделки.

Производится отделка помещений общего пользования.

**Раздел 6**

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

Нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, нет.

**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**

2-й пусковой комплекс - корпус № 2, № 3, № 3а и № 4. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию –

31 декабря 2014 года.

**8.2. Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод дома в эксплуатацию:** Администрация муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской обл. г. Всеволожска.

**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**

Сметная стоимость строительства объекта 2-го пускового комплекса - 1 153 898 тыс.руб.

**Раздел 10**

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

ЗАО «Ленстройтрест»

ЗАО «ГССК»

ЗАО «ГСК»

ООО «Альянс»

ОАО «ЛОЭСК»

ОАО «Всеволожские тепловые сети»

**Раздел 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:**

Инвестиционный договор №154/01-11 от 09.06.2006г.

Дополнительное соглашение №1 к Инвестиционному договору №154/01-11 от 09.06.2006 г.

Дополнительное соглашение №2 от 30.12.2009г. к Инвестиционному договору №154/01-11 от 09.06.2006 г.

Дополнительное соглашение №3 от 16.05.2012г. к Инвестиционному договору №154/01-11 от 09.06.2006 г.

Договор № 48-12/2006 от 20.12.2006 года инвестирования проектирования и строительства комплекса жилых домов со встроенными помещениями по адресу:Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, 2 квартал, 2 микрорайона «Южный жилой район», заключенный с ЗАО «Ленстройтрест»

Дополнительное соглашение от 30.03.2011г. к Договору № 48-12/2006 от 20.12.2006 года инвестирования проектирования и строительства комплекса жилых домов со встроенными помещениями по адресу:Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, 2 квартал, 2 микрорайона «Южный жилой район»,

**Генеральный директор**

**ООО «ЛСТ Менеджмент» В.Ю. Лебедев**