

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово,
микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок 13

№ п/п	1. Информация о Застройщике		
1.1	Фирменное наименование (наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «КВС-Сертолово» (сокращенное наименование ООО «КВС-Сертолово»)	
	Место нахождения	Юридический и фактический адрес: 188650, Ленинградская область, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Заречная, д.8, корпус 1	
	Режим работы	Понедельник – пятница 09.00-18.00; суббота: с 11.00-15.00, выходной - воскресенье	
1.2	Государственная регистрация	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 008599417 от 29 мая 2012 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1127847296389, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серия 47 № 003141633 от 09.01.2013г. в налоговом органе Инспекции ФНС России по Всеволожскому району Ленинградской области и присвоении ИНН 7811523068 КПП 470301001	
1.3	участники застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления юридического лица	Фирменное наименование (наименование) юридического лица - учредителя (участника);	Процент голосов, которым обладает учредитель (участ.) в органе управления
		Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КВС»	100 %
1.4	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	Ранее не осуществлялись	
1.5	Вид лицензируемой деятельности, номер и срок действия лицензии, орган, выдавший лицензию	Деятельность не лицензируется	
1.6	Финансовый результат текущего года	Финансовый результат по итогам I квартала 2014г.: 228 тыс. руб.	
	Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Кредиторская задолженность по итогам I квартала 2014г.: 55 501 тыс. руб.	
	Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Дебиторская задолженность по итогам I квартала 2014г.: 13 210 тыс. руб.	

2. Информация о проекте строительства

2.1	Цель проекта строительства	Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, 1 этап строительства
	Этапы и сроки реализации проекта строительства	1 этап строительства: 29.05.2014г. - 29.05.2016г.
	Результат экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0033-14, выданное ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 22 мая 2014 г.
2.2	Разрешение на строительство	№ RU47504107-14 выдано Администрацией муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области 29.05.2014г.
2.3	Права застройщика на земельный участок	Аренда на основании: Договор аренды земельного участка с выкупом для реализации комплексного инвестиционного проекта жилищного и иного строительства от 20.11.2012г. (запись государственной регистрации № 47-47-12/124/2012-130 от 20.12.2012г.)
	Собственники земельного участка	Куликов Н.Н., доля в праве ½, запись регистрации в ЕГРП № 47-47-12/069/2013-347 от 25.10.2013 года; Винтергерст В. Г., доля в праве ½, запись регистрации в ЕГРП № 47-47-12/069/2013-347 от 25.10.2013г.;
	Кадастровый номер земельного участка	47:08:0103002:2329
	Площадь земельного участка	53075 кв.м.
	Элементы благоустройства	Участок свободен от существующей застройки, покрыт молодым смешанным хвойно-лиственным лесом. Рельеф участка ровный с понижением в юго-западном направлении.
2.4	Местоположение строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок 13. Участок № 13 ограничен на севере, западе, востоке и юге земельным участком с кадастровым номером 47:08:0103002:2328.
	Описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Запроектированные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями состоят из 7 корпусов. Корпус 1 – 9-ти секционный, 4-5 этажный; корпус 2 – 3-х секционный, 4 этажный; корпус 3 – 5-ти секционный, 4-5 этажный; корпус 4 – 3-х секционный, 4-5 этажный; корпус 5 – 7-ми секционный, 4-5 этажный; корпус 6 – 3-х секционный, 4-5 этажный; корпус 7 – 3-х секционный, 4-5 этажный. Подвальные этажи предназначены для размещения инженерного оборудования, прокладки инженерных сетей. На первых этажах корпусов запроектированы: входные группы помещений жилой части здания, квартиры, встроенные помещения. Для вертикальной связи между этажами в каждой секции предусмотрена лестничная клетка Л1, имеющая выход на уровень земли, и грузопассажирский лифт. Выходы на кровлю предусмотрены из лестничной клетки. Доступ в помещения подвала предусмотрен по изолированным лестничным маршам. Входы во встроенные помещения запроектированы изолированными. Предусмотрены мероприятия для обеспечения условий доступа ММГН: входы в здание предусмотрены с уровня земли с возможностью установки подъемного устройства, парковочные места – на прилегающей открытой автостоянке,

		<p>лифты с размером кабины, позволяющей разместить инвалида-колясочника.</p> <p>Проектом предусматривается благоустройство участка открытыми парковками, проездами и площадками с асфальтобетонным покрытием, тротуарами с плиточным покрытием, дорожками и площадками с щебеночно-набивным покрытием для занятия физкультурой, отдыха детей и взрослого населения, а также устройство газонов, посадка кустарников и цветников.</p>
2.5	<p>Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости)</p>	<p>Количество корпусов (зданий) шт. – 7, количество встроенных помещений – 5, общее количество квартир 735 шт., в т.ч.:</p> <p>Корпус №1: Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 9332,3 кв.м. количество этажей, в т.ч. подземный этаж – 4-5 + техподполье количество секций – 9 офисное помещение (отдел продаж) (шт./кв. м.) – 1/ 48,15 продовольственный магазин (шт./кв. м.) – 1/ 52,1; количество квартир/общая площадь, всего (шт./кв. м.) - 190/9541,0 в том числе: студии (шт./кв. м.) -18/504,4 1-комнатные (шт./кв. м.) - 94/3431,6 2-комнатные (шт./кв. м.) - 36/2345,0 3-комнатные (шт./кв. м.) 42/3260,0 Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 9541,1 кв. м. Количество парковочных машино-мест 20 шт., площадь автостоянок - 275,0 кв. м.</p> <p>Корпус №2: общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) - 2672,0 кв. м. количество этажей (в т.ч. подземных) - 4+ техподполье количество секций - 3 количество квартир/общая площадь, всего шт./кв. м. - 57/2741,6 в том числе студии (шт./кв. м.) - 9/270,7 1-комнатные (шт./кв. м.) - 24/878,5 2-комнатные (шт./кв. м.) - 24/1592,4 Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 2741,6 кв. м. Количество парковочных машино-мест (шт.) - 10 Площадь автостоянок – 137,5 кв. м.</p> <p>Корпус №3: Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) - 5048,7 кв. м. количество этажей (в т.ч. подземных) 4-5 +техподполье количество секций – 5 аптечный пункт (шт./кв. м.) – 1 / 52,1; Количество квартир/общая площадь, всего (шт./кв. м.) - 103/5169,6 в том числе студии (шт./кв. м.) 18/536,8 1-комнатные (шт./кв. м.) 41/1504,4 2-комнатные (шт./кв. м.) 26/1744,9 3-комнатные (шт./кв. м.) 18/1383,5 Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 5169,6 кв. м.</p>

Количество парковочных машино-мест (шт.) – 21

Площадь автостоянок – 288,8 кв. м.

Корпус №4:

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) - 4060,6 кв. м.

Количество этажей (в т.ч. подземный) 4-5 + техподполье

Количество секций - 4

Количество квартир/общая площадь, всего (шт./кв. м.) - 79/4157,0

в том числе

студии (шт./кв. м.) 8/219,9

1-комнатные (шт./кв. м.) 25/1064,8

2-комнатные (шт./кв. м.) 36/2059,1

3-комнатные (шт./кв. м.) 10/813,2

Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 4157,0 кв. м.

Количество парковочных машино-мест (шт.) 18

Площадь автостоянок – 247,5 кв. м.

Корпус №5:

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) - 7924,2 кв. м.

Количество этажей (в т.ч. подземных) -4-5 + техподполье

Количество секций - 7

Количество квартир/общая площадь, всего (шт./кв. м.) - 156/8106,0

в том числе:

студии (шт./кв. м.) 8/219,9

1-комнатные и «евро-2» (шт./кв. м.) 48+19/2603,7

2-комнатные (шт./кв. м.) 54/3138,4

3-комнатные (шт./кв. м.) 27/2144,0

Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) 8106,0 кв. м.

Количество парковочных машино-мест (шт.) - 34

Площадь автостоянок - 467,5 кв. м.

Корпус №6

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) - 3713,8 кв. м.

Количество этажей (в т.ч. подземных) -4-5 + техподполье

Количество секций - 3

Офисное помещение (пункт бытового обслуживания населения) (шт./кв. м.) – 1/47,62

Количество квартир/общая площадь, всего (шт./кв. м.) - 75/3795,2 в том числе:

студии (шт./кв. м.) 8/422,2

1-комнатные и «евро-2» (шт./кв. м.) 33/2572,5

2-комнатные (шт./кв. м.) 17/1936,3

3-комнатные (шт./кв. м.) 17/2659,3

Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 3795,2 кв. м.

Количество парковочных машино-мест (шт.) - 13

Площадь автостоянок - 178,8 кв. м.

Корпус №7

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) 3713,8 кв. м.

Количество этажей (в т.ч. подземных)4-5 + техподполье

Количество секций – 3

Офисное помещение (для ТСЖ) (шт./кв. м.) – 1/46,2

Количество квартир/общая площадь, всего (шт./кв. м.) -

		<p>75/3795,2 в том числе студии (шт./кв. м.) 8/422,2 1-комнатные и «евро-2» (шт./кв. м.) 33/2572,5 2-комнатные (шт./кв.м.) 17/1936,3 3-комнатные (шт./кв.м.) 17/2659,3 Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 3795,2 кв. м. Количество парковочных машино-мест (шт.) - 12 Площадь автостоянок -165,0 кв. м.</p>			
	<p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей</p>	<p>наименование</p>	<p>Кол-во</p>	<p>Общая площадь, м²</p>	
				<p>от</p>	<p>до</p>
		<p>Студии</p>	<p>77</p>	<p>25,28</p>	<p>32,57</p>
		<p>1 комн. кв. (и евро-2)</p>	<p>317</p>	<p>33,79</p>	<p>59,77</p>
		<p>2 комн. кв.</p>	<p>210</p>	<p>49,61</p>	<p>71,09</p>
		<p>3 комн. кв.</p>	<p>131</p>	<p>74,13</p>	<p>86,67</p>
		<p>встроенные помещения</p>	<p>5</p>	<p>46,2</p>	<p>52,1</p>
2.6	<p>Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом</p>	<p>Нежилые помещения: Встроенные помещения для размещения магазина продовольственных товаров, офисов, аптечного пункта и помещения для размещения организаций бытового обслуживания.</p>			
2.7	<p>Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, 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</p>	<p>Межквартирные лестничные площадки, лестничные марши; лифты (пассажирские, грузопассажирские), лифтовые и иные шахты, помещение диспетчерской, кладовые уборочного инвентаря (за исключением встроенных помещений), коридоры (за исключением встроенных помещений), технические подвалы, а также кровля, выходы на кровлю, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данных домов, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данных домах, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данные дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов.</p>			
2.8	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>II квартал 2016г.</p>			
	<p>Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию</p>	<p>Администрация муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области</p>			

2.9	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства	Финансовые риски сведены к минимуму за счет возможности использования различных источников финансирования и их комбинации. Конъюнктурные риски, свойственные проектам с подобным сроком реализации, и связанные с колебанием спроса и себестоимости, учтены. Проект имеет достаточный запас для обеспечения положительной рентабельности. Текущая ликвидность обеспечивается, как указано выше, за счёт возможности комбинирования источников финансирования. Для снижения неучтённых рисков на всех направлениях реализации проекта (выбора подрядных организаций, выполнения работ, реализации комплекса маркетинга, организации и принятия важных решений) в компании выстроена система контроля качества по управлению бизнес-процессами.
	Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства	страхование не осуществлялось
2.9.1	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома	2 226 млн. руб.
2.10	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	ООО «КВС» - выполнение инженерных изысканий, проектной (рабочей) документации по комплексной застройке территории (генпроектировщик), выполнение строительные-монтажных работ (генподрядчик).
2.11	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	Залог в порядке, предусмотренном статьями 13 – 15 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ; Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения в порядке, предусмотренном ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ;
2.12	Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров	отсутствуют

Генеральный директор
ООО «КВС-Сертолово»



С.Д. Ярошенко
«05» июня 2014 г.

В. Шестел (Искра)

Генеральный директор
группы компаний



С.Д. Прошенико