

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями  
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово,  
микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок 17

№ п/п			
<b>1. Информация о Застройщике</b>			
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	В настоящее время принимает участие в качестве Застройщика в строительстве: - многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок 13. - дошкольной образовательной организации (ДОО) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок 25.	
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 3 квартала 2014г.: 5 071 тыс. руб.	
	Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Кредиторская задолженность по итогам 3 квартала 2014г.: 233 044 тыс. руб.	
	Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Дебиторская задолженность по итогам 3 квартала 2014г.: 314 754 тыс. руб.	

2. Информация о проекте строительства		
2.1	Цель проекта строительства	Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями 4-я жилая группа (2-й этап строительства)
	Этапы и сроки реализации проекта строительства	4-я жилая группа (2 этап строительства), сроки: начало: IV квартал 2014г. – окончание: I квартал 2017 года.
	Результат экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0129-14, выданное ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 15 декабря 2014 г.
2.2	Разрешение на строительство	№ RU47504107-29 выдано Администрацией муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области 24.12.2014г.
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 3958/49085, запись регистрации в ЕГРП № 47-47-12/103/2013-454 от 30.12.2013 года; Куликов Н.Н., доля в праве 11350/49085, запись регистрации в ЕГРП № 47-47-12/069/2013-351 от 25.10.2013 года; Винтергерст В. Г., доля в праве 11350/49085, запись регистрации в ЕГРП № 47-47-12/069/2013-351 от 25.10.2013г.; Ермаков П.А., доля в праве 8179/49085, запись регистрации в ЕГРП № 47-47-12/069/2013-351 от 25.10.2013 года; Богинский К.А., доля в праве 10290/49085, запись регистрации в ЕГРП № 47-47-12/104/2013-204 от 25.10.2013 года; Певницкий И.В., доля в праве 3958/49085, запись регистрации в ЕГРП № 47-47-12/069/2013-351 от 25.10.2013 года;
	Кадастровый номер земельного участка	47:08:0103002:2333
	Площадь земельного участка	49085 кв.м.
	Элементы благоустройства	Участок проектирования свободен от существующей застройки, покрыт молодым смешанным хвойно-лиственным лесом. Рельеф участка неровный, пологоволнистый, осложненный с понижением в юго-западном направлении.
	2.4	Местоположение строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости
	Описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Запроектированный комплекс многоквартирных жилых домов состоит из шести 4-5 этажных корпусов. Корпуса 1 и 5 – восьмисекционные, корпуса 2, 3, 4 и 6 – четырехсекционные. Основные входы в жилую часть зданий запроектированы со стороны дворовых фасадов. Входы во встроенные помещения запроектированы со



		<p>стороны главных фасадов, обращенных к внутриквартальному проезду.</p> <p>Корпуса запроектированы по стеновой каркасной конструктивной схеме. Секции отделены друг от друга температурно-деформационными швами.</p> <p>Жилые дома запроектированы в монолитных железобетонных конструкциях.</p> <p>В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения ММГН по участку, а также обеспечен доступ в здания, подходам к зданиям с учетом требований градостроительных норм.</p> <p>Во внутренних дворах запроектированы площадки для полноценного отдыха детей и взрослых: площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста, тихого отдыха взрослых.</p> <p>Для занятия физкультурой и спортом в каждом внутреннем дворе предусмотрено размещение площадок для занятия гимнастикой и спортивными играми, оснащенных спортивными тренажерами и спортивным оборудованием.</p> <p>По проекту на территории жилых домов, в красных линиях предусмотрено 382 машино-мест (112 машино-мест - временного хранения 260 машино-мест постоянного хранения на отдельных стоянках, 10 машино-мест для ММГН).</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. – 6, количество встроенных помещений – 16, общее количество квартир 848 шт., в т.ч.:</p> <p><b>Корпус №1</b>  Количество этажей, в т.ч. подземных: 4-5 + техподполье  Количество секций - 8  Количество квартир, всего – 222 шт.  в том числе:</p> <table border="0"> <tr><td>- студии</td><td>шт.</td><td>77</td></tr> <tr><td>- 1-комнатные</td><td>шт.</td><td>78</td></tr> <tr><td>- 1-комнатные -евро</td><td>шт.</td><td>7</td></tr> <tr><td>- 2-комнатные</td><td>шт.</td><td>34</td></tr> <tr><td>- 3-комнатные</td><td>шт.</td><td>26</td></tr> <tr><td>- встроенные помещения</td><td>шт.</td><td>1</td></tr> </table> <p><b>Корпус №2</b>  Количество этажей, в т.ч. подземных: 4-5 + техподполье  Количество секций - 4  Количество квартир, всего – 124 шт.  в том числе:</p> <table border="0"> <tr><td>- студии</td><td>шт.</td><td>62</td></tr> <tr><td>- 1-комнатные</td><td>шт.</td><td>43</td></tr> <tr><td>- 1-комнатные -евро</td><td>шт.</td><td>1</td></tr> <tr><td>- 2-комнатные</td><td>шт.</td><td>10</td></tr> <tr><td>- 3-комнатные</td><td>шт.</td><td>8</td></tr> <tr><td>- встроенные помещения</td><td>шт.</td><td>4</td></tr> </table> <p><b>Корпус №3</b>  Количество этажей, в т.ч. подземных: 4-5 +техподполье  Количество секций - 4  Количество квартир, всего - 70 шт.  в том числе:</p>	- студии	шт.	77	- 1-комнатные	шт.	78	- 1-комнатные -евро	шт.	7	- 2-комнатные	шт.	34	- 3-комнатные	шт.	26	- встроенные помещения	шт.	1	- студии	шт.	62	- 1-комнатные	шт.	43	- 1-комнатные -евро	шт.	1	- 2-комнатные	шт.	10	- 3-комнатные	шт.	8	- встроенные помещения	шт.	4
- студии	шт.	77																																				
- 1-комнатные	шт.	78																																				
- 1-комнатные -евро	шт.	7																																				
- 2-комнатные	шт.	34																																				
- 3-комнатные	шт.	26																																				
- встроенные помещения	шт.	1																																				
- студии	шт.	62																																				
- 1-комнатные	шт.	43																																				
- 1-комнатные -евро	шт.	1																																				
- 2-комнатные	шт.	10																																				
- 3-комнатные	шт.	8																																				
- встроенные помещения	шт.	4																																				

- студии шт. 42
- 2-комнатные шт. 28
- встроенные помещения - 6 шт.

**Корпус №4**

Количество этажей, в т.ч. подземных: 4-5 + техподполье

Количество секций - 4

Количество квартир, всего - 124 шт.

в том числе:

- студии шт. 62
- 1-комнатные шт. 43
- 1 комнатные -евро шт. 1
- 2-комнатные шт. 10
- 3-комнатные шт. 8
- встроенные помещения – 4 шт.

**Корпус №5**

Количество этажей, в т.ч. подземных: 4-5 + техподполье

Количество секций - 8

Количество квартир, всего – 218 шт.

в том числе:

- студии шт. 73
- 1-комнатные шт. 74
- 1 комнатные -евро шт. 7
- 2-комнатные шт. 38
- 3-комнатные шт. 26
- встроенные помещения – 1 шт.

**Корпус №6**

Количество этажей, в т.ч. подземных: 4-5 + техподполье

Количество секций - 4

Количество квартир, всего – 90 шт.

в том числе:

- студии шт. 54
- 1-комнатные -евро шт. 1
- 2-комнатные шт. 35

Количество парковочных машино-мест (шт.) - 382 машино-мест (112 машино-мест - временного хранения 260 машино-мест постоянного хранения на отдельных стоянках, 10 машино-мест для ММГН).

Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей

наименование	Кол-во	Общая площадь, м <sup>2</sup>	
		от	до
Студии	370	25,0	34,9
1 комн. кв. (и евро)	238 (17)	35,0 (43,0)	55,0 (51,0)
2 комн. кв.	155	54,0	72,9
3 комн. кв.	68	73,0	87,0
встроенные помещения	16	36,68	169,72

2.6

Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом

помещения предназначены для размещения магазинов непродовольственных товаров, офисов, отдела продаж недвижимости, аптечного пункта, парикмахерской и помещение для размещения организаций бытового обслуживания населения.

2.7	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	Межквартирные лестничные площадки, лестничные марши, лестничные клетки, вестибюль, лифты (пассажирские, грузопассажирские), лифтовые и иные шахты, а также лифтовые холлы, помещение диспетчерской, телекоммуникационной, кладовые уборочного инвентаря (за исключением встроенных помещений), коридоры (за исключением встроенных помещений), технические подвалы, а также неэксплуатируемая кровля, выходы на кровлю, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данных домов, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, внутренние инженерные системы (кроме встроенных помещений) находящееся в данных домах, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов, помещения ГРЩ, ИТП и водомерных узлов, кабельные помещения, помещения хранения люминесцентных ламп.
2.8	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	I квартал 2017г.
	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	Комитет Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.
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	2,166 млрд. 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	Возможно заключение договоров и сделок, регулируемых гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности для привлечения кредитных (заемных) денежных средств банков и других лиц для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Генеральный директор  
ООО «КВС-Сертолово»



С.Д. Ярошенко  
«29» января 2015 г.