

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о строительстве жилых домов со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский район, участок Янино 1

№ п/п			
1. Информация о Застройщике			
1.1	Фирменное наименование (наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «КВС Девелопмент» (сокращенное наименование ООО «КВС Девелопмент»)	
	Место нахождения	Юридический и фактический адрес: 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний пер., д. 1 корп. 5, лит. А	
	Режим работы	Офис: понедельник – пятница 09.00-20.00; суббота: с 11.00-18.00; воскресенье – 11.00-18.00; консультационный пункт: понедельник – пятница 10.00-19.00; суббота: с 11.00-18.00; воскресенье – 11.00-17.00;	
1.2	Государственная регистрация	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 008965290 от 15 мая 2013 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1137847192295, 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 78 № 008965291 от 15 мая 2013г. в Межрайонной инспекции ФНС №17 по Санкт-Петербургу и присвоении ИНН 7802825802 КПП 780201001	
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	Проекты строительства многоквартирных домов по адресам: - Ленинградская область, Всеволожский район, участок Янино-1, квартал 7, площадью 53699 кв.м., кадастровый номер 47:07:1039001:2480, предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию до конца IV квартала 2017 г. (Разрешение на строительство № RU47504303-105/14 выдано Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области 27.12.2014г.) - Ленинградская область, Всеволожский район, участок Янино 1, площадью 17 709 кв.м., кадастровый номер 47:07:1039001:2485, предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию III квартал 2018г. (Разрешение на строительство № 47-RU47504303-124К-2016 выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 13.09.2016г.)	
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 2016г.: 27 587 тыс. рублей	
	Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Кредиторская задолженность по итогам 3 квартала 2016г.: 252 107 тыс. рублей	
	Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Дебиторская задолженность по итогам 3 квартала 2016г.: 1 343 698 тыс. рублей	

2. Информация о проекте строительства

2.1	Цель проекта строительства	Строительство жилых домов со встроенными помещениями.
	Этапы и сроки реализации проекта строительства	строительство: IV квартал 2016 г. – III квартал 2019г.
	Результат экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы № 78-2-1-3-0112-16, выданное ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 25 августа 2016 г.
2.2	Разрешение на строительство	№ 47-RU47504303-125К-2016 выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 14.09.2016г.
2.3	Права застройщика на земельный участок	Право собственности на основании: Договор купли-продажи участков застройки от 19.08.2015г. (запись государственной регистрации № 47-47/012-47/012/063/2015-236/6 от 21.09.2015г.)
	Кадастровый номер земельного участка	47:07:1039001:2476
	Площадь земельного участка	21 586 кв.м.
	Элементы благоустройства	Участок проектируемого строительства свободен от застройки, покрыт естественной луговой растительностью. Проектом предусмотрено благоустройство: проезды, тротуары и отмостка с асфальтобетонным покрытием, площадки для отдыха взрослых и игр детей, площадки для занятий физкультурой с набивным покрытием, устройство газонов, а также установка малых архитектурных форм.
2.4	Местоположение строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости	Ленинградская область, Всеволожский район, участок Янино 1. Расположен в юго-западной части квартала и ограничен: - с юго-востока – участком № 15; - с юго-запада – участками № 21, 17, 22; - с северо-запада – границей территории Всеволожского участкового лесничества; - с северо-востока – территорией ДОУ (участок №5).
	Описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	<p>На участке проектирования планируется строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями.</p> <p>Корпуса 1.1, 1.3, представляют собой секционные жилые дома, с ярко выраженной «Г» образной формой в плане, этажность жилых корпусов - 8.</p> <p>Корпуса 1.2, 1.4, представляют собой секционные жилые дома, с менее выраженной «Г» образной формой в плане, этажность жилых корпусов - 8.</p> <p>Количество секций в жилом корпусе 1.1 – четыре секции, в корпусах 1.2, 1.3, – три секции, в корпусе 1.4 – две секции.</p> <p>Жилые квартиры во всех корпусах размещаются в секциях А и А* со 2-го по 8-й этаж, во всех остальных секциях с 1-го по 8 – й этаж. Высота жилых помещений – 2,76 м.</p> <p>Каждая секция жилых корпусов имеет лестнично-лифтовой узел, который снабжен лестничной клеткой типа ЛЛ и одним лифтом грузоподъемностью 1050 кг со скоростью более 0,9 м/с, без устройства машинного помещения.</p> <p>Максимальная высота корпусов от планировочной отметки земли до парапета – 27,80 м. Высота встроенных помещений - 3,0 м.</p> <p>Встроенные помещения общественного назначения – офисы размещаются в угловых секциях А и А* на первом этаже.</p> <p>Жилые корпуса запроектированы с подвалом. В подвале жилых корпусов размещены технические помещения для обслуживания жилого дома, кладовые уборочного инвентаря для жилой части здания.</p> <p>Проектом предусмотрены гостевые парковочные места на</p>

		36 машиномест на открытых гостевых автостоянках; площадка для хранения мусоросборных контейнеров; площадки для отдыха детей и взрослого населения, а также занятий физкультурой, также предусмотрено 6 велопарковок вместимостью по 10 мест каждая.			
2.5	Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости)	<p>Количество квартир всего, в том числе шт. 604</p> <p>1-комнатные шт. 426</p> <p>2-комнатные шт. 134</p> <p>3-комнатные шт. 44</p> <p>Количество встроенных помещений шт. 16, в т. ч.:</p> <p>Корпус 1.1</p> <p>Количество квартир всего, в том числе шт. 235</p> <p>1-комнатные шт. 183</p> <p>2-комнатные шт. 29</p> <p>3-комнатные шт. 23</p> <p>Количество встроенных помещений шт. 4</p> <p>Количество этажей 9</p> <p>Этажность эт. 8</p> <p>Корпус 1.2</p> <p>Количество квартир всего, в том числе шт. 179</p> <p>1-комнатные шт. 127</p> <p>2-комнатные шт. 45</p> <p>3-комнатные шт. 7</p> <p>Количество встроенных помещений шт. 4</p> <p>Количество этажей 9</p> <p>Этажность эт. 8</p> <p>Корпус 1.3</p> <p>Количество квартир всего, в том числе шт. 115</p> <p>1-комнатные шт. 62</p> <p>2-комнатные шт. 46</p> <p>3-комнатные шт. 7</p> <p>Количество встроенных помещений шт. 4</p> <p>Количество этажей 9</p> <p>Этажность эт. 8</p> <p>Корпус 1.4</p> <p>Количество квартир всего, в том числе шт. 75</p> <p>1-комнатные шт. 54</p> <p>2-комнатные шт. 14</p> <p>3-комнатные шт. 7</p> <p>Количество встроенных помещений шт. 4</p> <p>Количество этажей 9</p> <p>Этажность эт. 8</p>			
	Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей	Наименование (тип)	Кол-во	Общая площадь, м ²	
				от	до
		1 комн. кв.	426	25,05	47,25
		2 комн. кв.	134	55,81	66,48
		3 комн. кв.	44	79,74	83,48
		встроенные помещения	16	64,17	90,59
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	нежилые помещения общественного пользования для размещения офисов, учреждений.			

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, лифты (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.
2.8	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и иного объекта недвижимости	III квартал 2019г.
	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 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	1,588 млрд. рублей
2.10	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	ООО «КВС-Юг» - выполнение работ по подготовке исходно-разрешительной и проектной документации (технический заказчик) ООО «КВС» - выполнение строительных-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, осуществляется на основании Генерального

		<p>договора № ГОЗ-63-2557/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 28.11.2016 года.</p> <p>Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ», ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина д.29.</p>
2.12	<p>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</p>	<p>Кредитный договор № 28/15 от 25.11.2015 года; Кредитный договор № 31/15 от 25.11.2015 года; Договор залога недвижимого имущества (ипотека) № 28/1/15 от 25.11.2015г. и Договор залога недвижимого имущества (ипотека) № 31/1/15 от 25.11.2015г.</p> <p>Возможно заключение иных 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.</p>

Генеральный директор
ООО «КВС Девелопмент»



С.Д. Ярошенко
01 декабря 2016г.