

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями  
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово,  
микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок 11

№ 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	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 № 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 (участник) 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	<p>- многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок 13 площадью 53 075 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2329. Планируемый срок ввода в эксплуатацию – до конца IV квартала 2016 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 19 сентября 2016 года.</p> <p>- многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок 17, площадью 49085 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2333, предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию до конца I квартала 2017 г. (Разрешение на строительство № RU47504107-29 выдано Администрацией муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области 24.12.2014г.)</p> <p>- дошкольная образовательная организация (ДОО) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок 25. Планируемый срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2016г.</p>	

		(Разрешение на строительство № RU47504107-15 выдано Администрацией муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области 19.06.2014г.)
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.: 6 195 тыс. руб.
	Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Кредиторская задолженность по итогам 3 квартала 2016г.: 843 052 тыс. рублей
	Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Дебиторская задолженность по итогам 3 квартала 2016г.: 897 761 тыс. рублей
<b>2. Информация о проекте строительства</b>		
2.1	Цель проекта строительства	Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями 1 и 2 этапы строительства
	Этапы и сроки реализации проекта строительства	строительство: 1 этап: IV квартал 2016г. – IV квартал 2018 г. 2 этап: IV квартал 2016г. – III квартал 2019 г.
	Результат экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы № 78-2-1-3-0109-16 выданное ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 24 августа 2016 г.
2.2	Разрешение на строительство	№47-RU47504107-145К-2016 выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 09.11.2016 года.
2.3	Права застройщика на земельный участок	Собственность на основании: Договор купли-продажи земельного участка, удостоверенного Капрановой Я.Ю. временно исполняющей обязанности нотариуса Всеволожского нотариального округа Ленинградской области Ястребовой Е.Е. от 26.09.2016г., реестровый номер 5-2237 (запись государственной регистрации № 47-47/012-47/012/021/2016-2121/13 от 04.10.2016г.)
	Кадастровый номер земельного участка	47:08:0103002:2327
	Площадь земельного участка	84 893 кв.м.
	Элементы благоустройства	Участок проектирования свободен от существующей застройки и зеленых насаждений. Проектом предусмотрено благоустройство: проезды, тротуары и отмостка с асфальтобетонным покрытием, площадки для игр детей, площадки для занятий физкультурой с набивным покрытием, площадки для отдыха взрослых с покрытием из плитки и набивным, устройство газонов с посадкой деревьев и кустарников, а также установка малых архитектурных форм.
2.4	Местоположение строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости	Ленинградская область, Всеволожского район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул. Мира, участок 11. <b>1 этап</b> строительства ограничен - с востока и юга – проектируемой жилой застройкой, с запада – примыкающей охранной зоной от высоковольтной линии, с севера – границей проектирования и далее – автодорогой идущей от микрорайона Сертолово – 2 до микрорайона Черная речка, <b>2 этап</b> строительства ограничен - с севера – границей проектирования и далее – автодорогой идущей от микрорайона Сертолово – 2 до микрорайона Черная речка, с юга – ул. Мира и далее территорией детского сада с кадастровым номером 47:08:0103002:2341, с запада – примыкающей жилой группой I этапа строительства с

	<p>Описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>кадастровым номером 47:08:0103002:2327, с востока – проектируемым проездом и далее жилой группой 3 5 этапа строительства с кадастровым номером 47:08:0103002:2332</p> <p>Запроектированный комплекс <b>1 этапа</b> строительства многоквартирных жилых домов состоит из семи 4-5 этажных корпусов №19, №20, №21, №22, №23, №24, №25 со встроенными помещениями.</p> <p>Запроектированный комплекс <b>2 этапа</b> строительства многоквартирных жилых домов состоит из шести 4-5 этажных корпусов №26, № 27, №28, №29, №30, №31 со встроенными помещениями.</p> <p>Жилые дома представлены корпусами 19-31. Корпуса 20, 24, 25, 31 – 3-секционные; корпуса 22, 27, 28, 29 – 4-секционные; корпуса 19, 30 – 5-секционный; корпус 23 – 6-секционный; корпуса 21, 26 – 7-секционные.</p> <p>Корпуса запроектированы по стеновой конструктивной системе. 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, открытые гостевые стоянки.</p> <p>Для занятия физкультурой и спортом в каждом внутреннем дворе предусмотрено размещение площадок для занятий.</p> <p>По проекту на территории жилых домов, в красных линиях предусмотрены открытые наземные автостоянки.</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>В <b>1 этапе</b> строительства, количество корпусов (зданий) шт. – 7, корпуса №19, №20, №21, №22, №23, №24, №25, количество встроенных помещений – 4, общее количество квартир 696 шт.</p> <p>В <b>2 этапе</b> строительства, количество корпусов (зданий) шт. – 6, корпуса №26, №27, №28, №29, №30, №31, количество встроенных помещений – 3, общее количество квартир 625 шт., в т.ч.:</p> <p><b>Корпус №19</b>  Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6  Количество секций - 5  Количество квартир, всего – 129 шт.  в том числе:  - 1-комнатные с кухней- нишей шт. 28  - 1-комнатные шт. 61  - 1-комнатные с кухней-столовой шт. 4  - 2-комнатные шт. 32  - 2-комнатные с кухней-столовой шт. 4</p> <p><b>Корпус №20</b>  Количество этажей, в т.ч. подземный: 5  Количество секций - 3  Количество квартир, всего – 60 шт.  в том числе:  - 1-комнатные с кухней- нишей шт. 12  - 1-комнатные шт. 25  - 2-комнатные шт. 23</p>

**Корпус №21**

Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6

Количество секций - 7

Количество квартир, всего - 154 шт.

в том числе:

- 1-комнатные с кухней- нишей	шт.	22
- 1-комнатные	шт.	65
- 1-комнатные с кухней-столовой	шт.	2
- 2-комнатные	шт.	42
- 2-комнатные евро	шт.	8
- 3-комнатные	шт.	15

**Корпус №22**

Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6

Количество секций - 4

Количество квартир, всего - 106 шт.

в том числе:

- 1-комнатные с кухней- нишей	шт.	4
- 1-комнатные	шт.	48
- 1-комнатные с кухней-столовой	шт.	3
- 2-комнатные	шт.	34
- 3-комнатные	шт.	17

**Корпус №23**

Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6

Количество секций - 6

Количество квартир, всего – 127 шт.

в том числе:

- 1-комнатные с кухней- нишей	шт.	12
- 1-комнатные	шт.	46
- 1-комнатные с кухней-столовой	шт.	3
- 2-комнатные	шт.	43
- 3-комнатные	шт.	13
- 4-комнатные	шт.	10

**Корпус №24**

Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6

Количество секций - 3

Количество квартир, всего – 60 шт.

в том числе:

- 1-комнатные с кухней-нишей	шт.	12
- 1-комнатные	шт.	24
- 2-комнатные	шт.	24
- встроенные помещения	шт.	2

**Корпус №25**

Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6

Количество секций - 3

Количество квартир, всего – 60 шт.

в том числе:

- 1-комнатные с кухней- нишей	шт.	12
- 1-комнатные	шт.	24
- 2-комнатные	шт.	24
- встроенные помещения	шт.	2

**2 этап****Корпус №26**

Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6

Количество секций - 7

Количество квартир, всего – 152 шт.

в том числе:

- 1-комнатные с кухней- нишей шт. 28
- 1-комнатные шт. 47
- 1-комнатные с кухней-столовой шт. 4
- 2-комнатные шт. 52
- 2-комнатные с кухней-столовой шт. 8
- 3-комнатные шт. 13

#### **Корпус №27**

Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6

Количество секций - 4

Количество квартир, всего – 99 шт.

в том числе:

- 1-комнатные с кухней- нишей шт. 5
- 1-комнатные шт. 26
- 1-комнатные с кухней-столовой шт. 12
- 2-комнатные шт. 28
- 2-комнатные с кухней-столовой шт. 20
- 3-комнатные шт. 8
- встроенные помещения шт. 3

#### **Корпус №28**

Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6

Количество секций - 4

Количество квартир, всего – 93 шт.

в том числе:

- 1-комнатные с кухней- нишей шт. 12
- 1-комнатные шт. 36
- 2-комнатные шт. 30
- 3-комнатные шт. 15

#### **Корпус №29**

Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6

Количество секций - 4

Количество квартир, всего – 98 шт.

в том числе:

- 1-комнатные с кухней- нишей шт. 17
- 1-комнатные шт. 41
- 1-комнатные с кухней-столовой шт. 5
- 2-комнатные шт. 25
- 3-комнатные шт. 10

#### **Корпус №30**

Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6

Количество секций - 5

Количество квартир, всего – 113 шт.

в том числе:

- 1-комнатные с кухней- нишей шт. 16
- 1-комнатные шт. 43
- 1-комнатные с кухней-столовой шт. 5
- 2-комнатные шт. 34
- 2-комнатные евро шт. 5
- 3-комнатные шт. 10

#### **Корпус №31**

Количество этажей, в т.ч. подземный: 5-6

Количество секций - 3

Количество квартир, всего – 70 шт.

в том числе:

- 1-комнатные с кухней-нишей шт. 14

		- 1-комнатные шт. 29 - 2-комнатные шт. 20 - 2-комнатные с кухней-столовой шт. 7		
Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей	наименование	Кол-во	Общая площадь, м <sup>2</sup>	
			от	до
	1 комн. кв. с кухней-нишей	194	23,43	31,82
	1 комн. кв.	515	33,33	43,19
	1 комн. кв. с кухней-столовой	38	38,55	49,19
	2 комн. кв.	411	48,15	64,15
	2 комн. кв. с кухней-столовой	52	54,80	77,59
	3 комн. кв.	101	72,29	87,13
	4 комн. кв.	10	90,82	91,25
	Встроенные помещения	7	169,08	211,6
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 продовольственных и непродовольственных товаров.		
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 (пассажи́рские, грузо́пассажи́рские), лифтовые и иные шахты, а также лифтовые холлы, помещение диспетчерской, телекоммуникационной, кладовые уборочного инвентаря (за исключением встроенных помещений), коридоры (за исключением встроенных помещений), 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) находящиеся 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	1 этап: IV квартал 2018г. 2 этап: 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 Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области		
2.9	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта	Финансовые риски сведены к минимуму за счет возможности использования различных источников финансирования и их комбинации. Конъюнктурные риски, свойственные проектам с		

	строительства	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	3,784 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 строительно-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 следующих договоров: - Генеральный договор № ГОЗ-63-2643/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 01.12.2016г. - Генеральный договор № ГОЗ-63-2772/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 01.12.2016г. Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина д.29.
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	Кредитный договор № 30/14 от 05 августа 2014 года; Кредитный договор № 31/14 от 05 августа 2014 года; Договор залога недвижимого имущества (ипотека) № 30/17/14 от 10 ноября 2016г. и Договор залога недвижимого имущества (ипотека) № 31/17/14 от 10 ноября 2016г. 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.

Генеральный директор  
 ООО «КВС-Сертолово»



С.Д. Ярошенко  
 06 декабря 2016 г.