

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и многоуровневыми закрытыми автостоянками по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, участок Янино-1 (квартал 7)

№ 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 11.00-17.00; воскресенье – 11.00-16.00; 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	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 II квартала 2014г.: (-) 2261 тыс. руб.	
	Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Кредиторская задолженность по итогам II квартала 2014г.: 269 тыс. руб.	
	Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Дебиторская задолженность по итогам II квартала 2014г.: 76 459 тыс. руб.	

2. Информация о проекте строительства

2.1	Цель проекта строительства	Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и многоуровневыми закрытыми автостоянками.
	Этапы и сроки реализации проекта строительства	1 этап строительства: 02.10.2014г. - 31.12.2016г.
	Результат экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0082-14, выданное ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 22 сентября 2014 г.
2.2	Разрешение на строительство	№ RU47504303-66/14 выдано 02.10.2014года Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области
2.3	Права застройщика на земельный участок	Собственность на основании: Договор купли-продажи земельного участка от 02.12.2013г. (запись государственной регистрации № 47-47-12/124/2013-356 от 20.12.2013г.)
	Кадастровый номер земельного участка	47:07:1039001:2077
	Площадь земельного участка	62 946 кв.м.
	Элементы благоустройства	Участок проектируемого строительства свободен от застройки, покрыт естественной травянистой (луговой) растительностью, пересечен дренажными канавами и полевыми дорогами. Рельеф участка изысканий ровный плоский, отметки высот в границах участка изменяются от 19,0 м до 21,3 м.
2.4	Местоположение строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости	Ленинградская область, Всеволожский район, участок Янино 1 (47:07:1039001:2077). Расположен к северо-востоку от деревни Янино 1, Всеволожского района, в 4,0 км к северо-востоку от пересечения (автомобильной развязки) КАД и Колтушского шоссе, и охватывает бывшие сельскохозяйственные угодья (залежи).
	Описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	<p>На участке проектирования планируется строительство семи жилых домов, со встроенными помещениями, БКТП, РТП, двух многоуровневых закрытых автостоянок в сумме на 600 машиномест.</p> <p>Проектом предусмотрены гостевые парковочные места на 98 машиномест; открытые наземные автостоянки постоянного хранения – 42 машиноместо; при каждом корпусе на дворовой территории, на санитарном разрыве от нормируемых объектов, расположены шесть площадок для хранения мусоросборных контейнеров; площадки для отдыха детей и взрослого населения, а также занятий физкультурой.</p> <p>Жилые корпуса 7.1 и 7.2 имеют Г-образную в плане форму и состоят из 4 секций; корпуса 7.3 и 7.6 имеют Z-образную форму в плане и состоят из 7 и 8 секций соответственно; корпуса 7.4 и 7.5 имеют Г-образную форму в плане, состоят из 5-х секций; дом 7.7 имеет Г-образную форму в плане, состоит из 7-ми секций. Максимальная высота зданий от планировочной отметки земли до верха парапета лестничных клеток – 28,05 м.</p> <p>В подвальных этажах угловых секций запроектированы технические помещения – электрощитовые, кабельные, помещения водомерных узлов, помещения ИТП. Подвальные помещения других секций жилых зданий используются только для вертикальной и горизонтальной разводки инженерных коммуникаций.</p> <p>Со 1 по 8 этаж жилых корпусов запроектировано всего 1652</p>

		<p>квартир.</p> <p>На отметке 23,970 запроектировано междуэтажное пространство, предназначенное для прокладки вертикальных и горизонтальных инженерных коммуникаций.</p> <p>Для вертикальной связи между этажами в каждой секции запроектированы лестничная клетка типа Л1 и грузопассажирский лифт.</p> <p>Автостоянки А28, А29 запроектированы надземными и относятся к закрытому типу автостоянок. Состоят из 6 уровней (12 полу-уровней). Вертикальное перемещение автомобилей внутри автостоянок, между полу-уровнями осуществляется за счет неизолированных рамп (пандусов). Общая вместимость каждой из автостоянок А28, А29 - 300 машиномест. Автостоянки не отапливаемые. Здания – прямоугольные в плане, с габаритными размерами в крайних осях 54,0 x 36,94 м. Максимальная высота зданий от уровня земли до верха парапета – 21,83 м. На 1 этаже кроме машиномест запроектированы: помещение охраны с санузлом и кладовой уборочного инвентаря, насосная пожаротушения, помещение для хранения средств пожаротушения, водомерный узел, электрощитовая, помещение уборочной техники.</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 квартир всего, в том числе шт. 1 652</p> <p>1-комнатные шт. 986</p> <p>2-комнатные шт. 490</p> <p>3-комнатные шт. 176</p> <p>Количество встроенных помещений шт. 17, в т.ч.:</p> <p>Корпус 7.1</p> <p>Количество квартир всего, в том числе шт. 216</p> <p>1-комнатные шт. 154</p> <p>2-комнатные шт. 38</p> <p>3-комнатные шт. 24</p> <p>Количество встроенных помещений шт. 2</p> <p>Этажность эт. 8</p> <p>Корпус 7.2</p> <p>Количество квартир всего, в том числе шт. 216</p> <p>1-комнатные шт. 154</p> <p>2-комнатные шт. 38</p> <p>3-комнатные шт. 24</p> <p>Количество встроенных помещений шт. 2</p> <p>Этажность эт. 8</p> <p>Корпус 7.3</p> <p>Количество квартир всего, в том числе шт. 329</p> <p>1-комнатные шт. 214</p> <p>2-комнатные шт. 83</p> <p>3-комнатные шт. 32</p> <p>Количество встроенных помещений шт. 4</p> <p>Этажность эт. 8</p> <p>Корпус 7.4</p> <p>Количество квартир всего, в том числе шт. 175</p> <p>1-комнатные шт. 90</p> <p>2-комнатные шт. 75</p> <p>3-комнатные шт. 10</p> <p>Количество встроенных помещений шт. 2</p> <p>Этажность эт. 8</p> <p>Корпус 7.5</p> <p>Количество квартир всего, в том числе шт. 175</p> <p>1-комнатные шт. 90</p>

		2-комнатные шт. 75 3-комнатные шт. 10 Количество встроенных помещений шт. 2 Этажность эт. 8 Корпус 7.6 Количество квартир всего, в том числе шт. 296 1-комнатные шт. 157 2-комнатные шт. 90 3-комнатные шт. 49 Количество встроенных помещений шт. 3 Этажность эт. 8 Корпус 7.7 Количество квартир всего, в том числе шт. 245 1-комнатные шт. 127 2-комнатные шт. 91 3-комнатные шт. 27 Количество встроенных помещений шт. 2 Этажность эт. 8 Многоуровневая закрытая автостоянка A28 Этажность эт. 6 Количество машиномест шт. 300 Многоуровневая закрытая автостоянка A29 Этажность эт. 6 Количество машиномест шт. 300																						
	Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование (тип)</th> <th rowspan="2">Кол-во</th> <th colspan="2">Общая площадь, м²</th> </tr> <tr> <th>от</th> <th>до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 комн. кв.</td> <td>986</td> <td>25,22</td> <td>45,33</td> </tr> <tr> <td>2 комн. кв.</td> <td>490</td> <td>54,27</td> <td>62,99</td> </tr> <tr> <td>3 комн. кв.</td> <td>182</td> <td>74,94</td> <td>79,40</td> </tr> <tr> <td>встроенные помещения</td> <td>17</td> <td>95,19</td> <td>115,71</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование (тип)	Кол-во	Общая площадь, м ²		от	до	1 комн. кв.	986	25,22	45,33	2 комн. кв.	490	54,27	62,99	3 комн. кв.	182	74,94	79,40	встроенные помещения	17	95,19	115,71
Наименование (тип)	Кол-во	Общая площадь, м ²																						
		от	до																					
1 комн. кв.	986	25,22	45,33																					
2 комн. кв.	490	54,27	62,99																					
3 комн. кв.	182	74,94	79,40																					
встроенные помещения	17	95,19	115,71																					
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 данный дом, 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	IV квартал 2016г.																						

	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	Администрация муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района 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	4,258 млн. руб.
2.10	Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)	ООО «КВС» - выполнение инженерных изысканий, проектной (рабочей) документации по комплексной застройке территории (генпроектировщик), 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;
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 Девелопмент»



С.Д. Ярошенко
08 октября 2014 г.