

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства многоквартирных домов со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенными автостоянками (гаражами) по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 23 (севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 39-3)

№ п/п			
<b>1. Информация о Застройщике</b>			
1.1.	Фирменное наименование (наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «КВС - Юг» (сокращенное фирменное наименование ООО «КВС – Юг»)	
	Место нахождения	Юридический и фактический адрес: Российская Федерация, 192019, г. Санкт-Петербург, ул. Мельничная, д. 20а, литера А.	
	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 № 008603836 от 29 мая 2012 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1127847296653, 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 № 008603837 от 29 мая 2012г. в налоговом органе Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 24 по Санкт-Петербургу и присвоении ИНН 7811523075 КПП 781101001	
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 «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 2013г.: (-) 2735 тыс. руб.	
	Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Кредиторская задолженность по итогам II квартала 2013г.: 519811 тыс. руб.	
	Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Дебиторская задолженность по итогам II квартала 2013г.: 506106 тыс. руб.	

## 2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство многоквартирных домов со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенными автостоянками (гаражами) Условное наименование жилого комплекса: «Линкор».
	Этапы и сроки реализации проекта строительства	Строительство: 09.07.2013г. - 09.09.2015г.
	Результат экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0016-13, выданное ООО «ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА И СОПРОВОЖДЕНИЯ» (190000, г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д.78, литера А) от 26 июня 2013 г.
2.2.	Разрешение на строительство	№ 78-08015620-2013 выдано Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 09 июля 2013
2.3.	Права застройщика на земельный участок	Договор субаренды земельного участка от 14.09.2012г. (государственная регистрация договора субаренды произведена 03.10.2012г. за № 78-78-35/003/2012-461) собственность г. Санкт-Петербург
	Кадастровый номер земельного участка	78:40:8339:109
	Площадь земельного участка	33 664 кв.м.
	Элементы благоустройства	Открытые парковки, проезды и площадки с асфальтобетонным покрытием, тротуары с плиточным покрытием, организованы детские площадки, площадки для занятий физкультурой и отдыха взрослого населения, устройство газонов, посадка деревьев и кустарников.
2.4.	Местоположение строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 23 севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 39-3. Квартал 39-3, в котором расположен, участок проектирования № 23 ограничен: - с севера – набережной Безымянного канала; - с запада – ул. адмирала Трибуца; - с юга – проездом № 6; - с востока – ул. Катерников. Участок проектирования расположен в восточной части квартала, вдоль ул. Катерников.
	Описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Запроектированный комплекс состоит из двух многоквартирных домов со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенными двухэтажными автостоянками. В восточной части участка запроектирован Ш-образный в плане 10-секционный дом, состоящий из пяти корпусов – К1, К2, К3, К4, К5. Корпуса К1, К3, К5 – широтные двухсекционные 20-и этажные. Корпуса К2 и К4 – меридиональные двухсекционные пятиэтажные, примыкают торцами к корпусам К1-К3 и к корпусам К3-К5 соответственно. Между корпусами К1-К2-К3 и между корпусами К3-К4-К5 запроектированы двухэтажные автостоянки - корпуса А1 и А2, с надземным и подземным этажами – А1.1, А2.1 и А1.2, А2.2 соответственно. Объёмно-планировочные и конструктивные решения представлены жилым домом, состоящим из десяти блоков. Здания жилых домов 5-ти, 8-ми, 18-ти, 20-ти

этажные с чердаком и подвалом, здания автостоянок 2-х этажные. Здания жилых домов отделены от автостоянок деформационным швом.

На первом этаже корпуса К1 запроектированы встроенные помещения - два офиса, магазин канцтоваров и книг, а также - ГРЩ жилого дома, технические помещения, выход из автостоянки А1.1 в лестничную клетку, въезд в подземную автостоянку А1.2. На втором этаже корпуса К1 – одно встроенное помещение офиса (в западном торце), жилые квартиры и входы в секции с уровня эксплуатируемой кровли автостоянки. С третьего по двадцатый этаж – жилые квартиры.

В первом этаже корпуса К3 – выход в лестничную клетку из надземной стоянки А2.1, ГРЩ жилого дома, ЛК ведущая из стоянки А1.2 на уровень эксплуатируемой кровли стоянок, два встроенных помещения офисов (в восточном торце здания), технические помещения. На втором этаже корпуса К3 – жилые квартиры, входы с эксплуатируемых кровель автостоянок, проезд шириной 6,1 м и высотой 5,8 м соединяющий кровли автостоянок, диспетчерский пункт и помещение охраны (в западном торце здания). На третьем этаже корпуса К3 – жилые квартиры, вторые уровни диспетчерского пункта и помещения охраны (в западном торце здания). С четвёртого по двадцатый этаж – жилые квартиры.

В первом этаже корпуса К5 – входы в секции, связанные с надземной автостоянкой А2.1, ГРЩ жилого дома, семь встроенных помещений офисов (площадью от 38 до 168 м<sup>2</sup>), въезд в подземную автостоянку А2.2, наружная лестница – эвакуационный выход с уровней автостоянок, технические помещения. На втором этаже корпуса К5 - входы в секции с кровли автостоянки А2, жилые квартиры. С третьего по двадцатый этаж – жилые квартиры.

В первых этажах корпусов К2 и К4 – входы в жилые секции со стороны улицы, наружные эвакуационные лестницы из автостоянок, встроенные помещения шести офисов, двух магазинов и отделение связи. В торцах корпусов К2 и К4 – крытые лестничные марши в объёмах корпусов, ведущие с уровня улицы на уровень кровли автостоянок. На втором этаже корпусов К2 и К4 – входы в секции с уровня эксплуатируемой кровли стоянок и жилые квартиры. С третьего по пятый этаж – жилые квартиры.

В западной части земельного участка запроектирован П-образный в плане шестисекционный дом К6, состоящий из трёх корпусов – К6.1, К6.2 и К6.3. Корпус К6.1 (западный) и корпус К6.3 (восточный) - 8-и этажные (без учёта верхнего технического «тёплого» чердака) двухсекционные меридиональные. Корпус К6.2 (северный) - 18-и этажный (без учёта верхнего технического «тёплого» чердака) двухсекционный широтный. Между корпусами запроектирована встроенно-пристроенная закрытая двухэтажная автостоянка А3 с одним надземным А3.1 и одним подземным А3.2 этажом.

На первом этаже корпусов К6.1, К6.2 К6.3 запроектированы встроенные помещения, входы в жилые секции, автостоянка А3.1 и часть инженерных помещений

		<p>автостоянки. На втором этаже корпусов К6.1, К6.2. К6.3 – жилые квартиры и входы с эксплуатируемой кровли автостоянки. С третьего этажа и выше – жилые квартиры. На уровне подвального этажа всех зданий запроектированы инженерные помещения жилых секций, ИТП встроенных помещений и автостоянок, вводы электрокабелей и водоснабжения, насосные хозяйственного и противопожарного водопроводов, вентиляционные камеры. Над помещениями ГРЩ, находящимися в уровне 1-го этажа, предусмотрены офисные помещения или специальные технические этажи, отделяющие их от жилых помещений.</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><b>Общее количество квартир – 1072, в т.ч.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1- комнатные шт. – 535;</li> <li>- 2- комнатные шт. – 437;</li> <li>- 3- комнатные шт. – 86;</li> <li>- 4- комнатные шт. – 14;</li> </ul> <p>в т. ч. по корпусам</p> <p><b>корпус К-1:</b> Количество квартир - 217 в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-комнатные шт. - 68;</li> <li>- 2- комнатные шт. – 145;</li> <li>- 4- комнатные шт. – 4;</li> <li>- встроенно-пристроенных помещений - 4</li> </ul> <p><b>корпус К-2:</b> Количество квартир - 38 в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-комнатные шт. - 22;</li> <li>- 3- комнатные шт. – 16;</li> <li>- встроенных помещений шт. - 5</li> </ul> <p><b>корпус К-3:</b> Количество квартир - 244 в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-комнатные шт. - 170;</li> <li>2- комнатные шт. – 68;</li> <li>4-комнатные шт. – 6;</li> <li>- Встроенно-пристроенных помещений шт. - 2</li> </ul> <p><b>корпус К-4:</b> Количество квартир - 39 в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1-комнатные шт. – 24;</li> <li>3- комнатные шт. – 15;</li> <li>встроенные помещений шт. – 4;</li> </ul> <p><b>корпус К-5:</b> Количество квартир - 220 в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1-комнатные шт. – 68;</li> <li>2-комнатные шт. – 148;</li> <li>4-комнатных шт. – 4;</li> <li>- встроенно-пристроенных помещений -7;</li> </ul> <p><b>корпус К-6:</b> Количество квартир - 314 в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1- комнатных шт. - 183;</li> <li>2- комнатных шт. – 76;</li> <li>3- комнатных шт. – 55;</li> <li>встроенные помещения шт. – 11</li> </ul> <p><b>Встроенно-пристроенная надземная закрытая автостоянка (А.1.1 и А2.1) – общ. пл. 6885,58 кв. м., количество машино-мест – 220, этажность – 1 этаж;</b></p> <p><b>Встроенно-пристроенная подземная закрытая автостоянка А.1.2 – общ. пл. 3571,74 кв.м., количество машино-мест – 119, этажность – 1 подземный этаж;</b></p>

		<p><b>Встроено-пристроенная подземная закрытая автостоянка А.2.2</b> – общ. пл. 3605,72 кв.м., количество машино-мест – 119, этажность – 1 подземный этаж;</p> <p><b>Встроено-пристроенная надземная закрытая автостоянка А.3.1</b> – общ. пл. 4357,82, количество машино-мест – 147, этажность – 1 этаж;</p> <p><b>Встроено-пристроенная подземная закрытая автостоянка А.3.2</b> – общ. пл. 4623,43 кв.м., количество машино-мест – 158, этажность – 1 подземный этаж.</p>		
	Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей	тип помещения	Общая площадь, м <sup>2</sup>	
			от	до
		1 комн. кв.	39,01	60,2
		2 комн. кв.	60,05	75,94
		3 комн. кв.	88,17	90,07
		4 комн. кв.	154,76	155
		встроенные и встроено-пристроенные помещения	38,44	252,59
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	<p>Нежилые помещения: встроенные, встроено-пристроенные помещения офисов, магазинов, встроено-пристроенные надземные автостоянки, встроено-пристроенные подземные автостоянки.</p>		
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	<p>Входы в здание, межквартирные лестничные площадки, лестничные марши, лифты (пассажирские, грузопассажирские), помещение диспетчерской, кладовая уборочного инвентаря (за исключением встроенных помещений), машинные помещения лифтов, лифтовые вестибюли, лифтовые и иные шахты, венткамеры, тамбуры, холлы коридоры (за исключением встроенных помещений), помещения электрощитовых жилой части, воздушные зоны, технический чердак, помещения для прокладки инженерных сетей, кабельная, помещения для хранения ламп, помещение насосной станции, водомерный узел, ИТП жилой части, тамбур-шлюзы, техподполье, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование, а также кровля, выход на кровлю, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме 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 данного дома.</p>		
2.8.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	III квартал 2015г.		
	Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга		

	на выдачу разрешения на ввод строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию	
2.9.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства	Финансовые риски сведены к минимуму за счет 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	5 352 706 782 рублей
2.10.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	ООО «КВС» осуществляет подготовку инженерных изысканий, подготовку проектной документации и рабочей документации. ООО «КВС» является генеральным подрядчиком, выполняющим основные строительные-монтажные работы
2.11.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	Залог в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 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 - Юг»



С. Д. Ярошенко  
17 июля 2013 г.