

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
Общества с ограниченной ответственностью «КС-Недвижимость»
на строительство многоквартирных жилых
домов по ул. Свердлова в г. Калининграде

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1.	Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КС-Недвижимость»
1.2.	Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КС-Недвижимость»
1.3.	Юридический адрес:	236016, Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Стекольная, 31-37 «а»
	Фактический адрес:	236016, г. Калининград, ул. Стекольная, 31-37 «а»
1.4.	Банковские реквизиты:	р/с 40702810300000113691 в ф-ле «Европейский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург», гор. Калининград, кор. счёт № 30101810927480000877, БИК 042748877
1.5.	Режим работы застройщика, контактная информация:	понедельник – пятница с 8:00 до 17:00, суббота, воскресенье – выходные дни. Телефон: (4012) 46-18-66, 45-63-06, 45-32-94
1.6.	Информация о государственной регистрации застройщика:	Общество с ограниченной ответственностью «КС-Недвижимость» зарегистрировано 11 октября 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области за Основным государственным регистрационным номером 1133926037475, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 39 № 001632873 Свидетельство о постановке на учёт российской организации в налоговом органе по месту её нахождения выдан 11 октября 2013 года, серия 39 №001632874, ИНН 3906306681, КПП 390601001
1.7.	Информация об участниках Общества (учредителях) застройщика, обладающие пятью и более процентами голосов в органе управления юридического лица:	<u>Физические лица:</u> Шкурко Валерий Викторович – доля в уставном капитале составляет – 1/3 Павлова Кристина Александровна - доля в уставном капитале составляет – 2/3
1.8.	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трёх лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:	
1.9.	Вид лицензируемой деятельности	Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности.
1.10.	Информация о финансовом	

	результате текущего года (по итогам 2015 года) Размер дебиторской задолженности: Размер кредиторской задолженности: Убыток:	561 тыс. рублей 5839 тыс. рублей 172 тыс. рублей
1.11	Дополнительная информация о застройщике:	Общество с ограниченной ответственностью «КС-Недвижимость» входит в группу компаний «БАЛТИЯ-ИНВЕСТСТРОЙ», которой за последние три года реализованы следующие проекты: 1) Строительство 5-ти секционного 8-9 этажного 181-квартирного жилого дома с 19-ю встроенными административно-торговыми помещениями и помещениями бытового обслуживания по адресу: город Калининград, улица Балашовская, 2 в Ленинградском районе. Дом введен в эксплуатацию в марте 2013 г.; 2) Строительство 30-ти квартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск ул. Почтовая, 11. Дом введен в эксплуатацию 29 апреля 2013 года. 3) Строительство 60-ти квартирного жилого дома, состоящего из двух корпусов, со встроенными административными помещениями и пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Россия, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Аптечная, дом 6. Дом введен в эксплуатацию 28 сентября 2015 года

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1.	Цель проекта строительства:	Строительство многоквартирных жилых домов по ул. Свердлова в г. Калининграде
2.2	Информация об этапах строительства	Строительство ведется без разбивки на этапы
2.3.	Информация о сроках реализации проекта	3 года
2.4.	Информация о результатах государственной экспертизы проектной документации	По проекту имеются следующие заключения: - Положительное заключение негосударственной экспертизы № 39-2-1-3-0029-16, выполненное Обществом с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза» (свидетельство № РОСС RU.0001.610018 от 13.12.2012 года, свидетельство № РОСС RU.0001.610414 от 04.07.2014 года) Объект экспертизы: Проектная документация и результаты инженерных изысканий по объекту капитального строительства: «многоквартирные жилые дома по ул. Свердлова в г. Калининграде», год разработки 2016.

2.5.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение на строительство № 39-RU39301000-076-2016 от 28 апреля 2016 года, выдано Комитетом архитектуры и строительства Администрации городского округа «Город Калининград».
2.6.	Информация о правах застройщика на земельный участок:	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:133007:415 площадью 6854 кв.м., расположенный по ул. Свердлова в г. Калининграде, категория земель: земли населенных пунктов – среднеэтажная жилая застройка, находится в собственности Застройщика на основании: 1) договора купли-продажи земельного участка № 001195 от 27.02.2014 года; 2) договора купли-продажи земельного участка № 001421 от 20.02.2015 года; 3) договора купли-продажи земельного участка № 001493 от 10.04.2015 года; 4) заявления от 15.01.2016 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации №105416, выданным 28.01.2016 года Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.01.2016 года сделана запись регистрации № 39-39/001/018/2016-874/1.
2.7.	Информация о границах земельного участка, предусмотренных проектной документацией	Земельный участок, отведенный под застройку, ограничен: - с севера – территория СТ «Октябрьское» - с востока – территория индивидуальных жилых домов; - с запада – ул. Свердлова, территория МОУ СОШ № 13; - с юга – территория индивидуальных жилых домов.
2.8.	Информация о площади земельного участка, предусмотренного проектной документацией	Площадь отведенного земельного участка: 6854,0 кв.м. Площадь застройки: 2439,5 кв.м. Процент застройки участка: 35,6 % Количество зданий на участке: 2 шт.
2.9.	Информация об элементах благоустройства:	Благоустройство территории предусматривает создание удобных условий для работы и отдыха проживающих людей. На территории предусмотрены: • детская игровая площадка • площадка для отдыха и занятий физкультурой • хозяйственная площадка • автостоянка на 58 машино-мест (включая 3 парковочных места для автомобилей инвалидов-колясочников и 3 парковочных места для МГН) Проезд к автостоянке запроектирован шириной 5,5 м с ул. Свердлова. Покрытие тротуаров, дорожек и площадок – плиточное.
2.10	Информация о месторасположении строящегося многоквартирного дома:	На земельном участке предусмотрено размещение двух многоквартирных 8-этажных жилых дома: 3-секционный на 103 квартиры и 4-секционный на 144 квартиры. Композиционное размещение зданий на проектируемой территории отвечает требованиям освещенности и инсоляции помещений и участка.

2.11.	Технико-экономические показатели:	Жилой дом № 1(состоит из 3-х секций): Общая площадь здания: 8523,51 кв.м. Объем: 27383,37 куб.м., В т.ч. выше отм. 0.00 – 24706,80 В т.ч. ниже отм. 0,0000: 2676,57 куб.м. Площадь квартир (за исключением лоджий и балконов) – 5166,71 Площадь квартир (с учетом лоджий и балконов) – 5348,69 В жилом доме №1 запроектировано 103 квартиры. В том числе: однокомнатных – 55 двухкомнатных – 39 трехкомнатных – 9 Секция № 1: однокомнатных – 15 двухкомнатных – 15 трехкомнатных – 1 Секция № 2: однокомнатных – 24 двухкомнатных – 8 трехкомнатных – 8 Секция № 3: однокомнатных – 16 двухкомнатных – 16 Жилой дом № 2 (состоит из 4-х секций): Общая площадь здания: 9944,80 кв.м. Объем: 37553,83 куб.м. В т.ч. выше отм. 0.00 – 33883,20 куб.м. В т.ч. ниже отм. 0,00 – 3670,68 куб.м. Площадь квартир (за исключением лоджий и балконов) – 6625,82 Площадь квартир (с учетом лоджий и балконов) – 6872,06 В жилом доме №2 запроектировано 144 квартиры: В том числе: однокомнатных – 88 двухкомнатных – 56 Секция № 1: однокомнатных – 16 двухкомнатных – 16 Секция № 2: однокомнатных – 16 двухкомнатных – 16 Секция № 3: однокомнатных – 40 двухкомнатных – 8 Секция № 4: однокомнатных – 16 двухкомнатных – 16
2.12.	Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	В здании имеются цокольный и подвальный этажи хозяйственными кладовыми (всего 193): В подвальном этаже жилого дома № 1 расположены: Секция №1: 25 хозяйственных кладовых Секция № 2: 35 хозяйственных кладовых Секция № 3: 23 хозяйственных кладовых В подвальном этаже жилого дома № 2 расположены: Секция №1: 25 хозяйственных кладовых Секция № 2: 25 хозяйственных кладовых Секция № 3: 35 хозяйственных кладовых Секция № 4: 25 хозяйственных кладовых

2.13	Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	Помещения общего пользования: Жилой дом № 1: Электрощитовая (секция №2), кладовая уборочного инвентаря, насосная и водомерный узел (секция №3). Жилой дом № 2: Водомерный узел, насосная, кладовая уборочного инвентаря (секция №1), электрощитовая (секция №3), кладовая уборочного инвентаря (секция №4). А также: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, колясочные, вентиляционные камеры, водомерные узлы, насосные, помещения уборочного инвентаря, лифты, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, 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 расположены жилого дома, с элементами озеленения и благоустройства, в том числе надземная автостоянка.
2.14	Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома Информация о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.	28 апреля 2019 года Уполномоченный орган на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома - Администрация городского округа «Город Калининград». До 31 июля 2019 года.
2.15	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства, по мнению Застройщика отсутствуют.
2.16	Информация о планируемой стоимости строительства	375 млн. рублей
2.17	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	<u>Генеральный подрядчик</u> – ООО «Западная Строительная Компания». <u>Субподрядчики:</u> ООО «Арбит» (фасад), ООО «БСК Дорстрой» (благоустройство, дороги и тротуары), ООО «ВК-Спецстрой» (наружные сети водопровода и канализации), ООО «Газмонтажспецстрой» (система газоснабжения (внутр. и наруж.), ООО «Герда Плюс» (двери), ООО «ВИЯ-А» (лифты), ИП Касперавичус (система дымоотведения), ООО «Кованный мир» (изготовление и монтаж металлических изделий), ООО «МАРИЧИ-К» (окна, балконные двери), ООО «Пожарное дело» (противопожарная обработка), ООО «Прометей» (пожарная сигнализация), ООО «Рунгис» (стяжка и утепление полов), ООО «Энергострой» (внутреннее и наружное электроснабжение, слаботочная сеть).
2.18	Информация о способе обеспечения исполнения	Обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом

	обязательств застройщика по договору:	строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214 - ФЗ от 30 декабря 2004 года.
2.19	Сведения о договоре страхования или договоре поручительства	1) Жилой дом № 1: Генеральный договор № ГОЗ-11-0771/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 31 мая 2016 года, заключенный с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ОГРН 10277393929188, ИНН 7743014574, КПП 623401001, местонахождение: 390023, Рязанская область, город Рязань, ул. Есенина, дом 29 Банковские реквизиты: р/с 40701810100260000170 в ПАО БАНК ВТБ к/с 301018107000000000187, БИК 044525187 Лицензия на осуществление страховой деятельности СИ № 3492). 2) Жилой дом № 2: Генеральный договор № ГОЗ-11-0772/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 31 мая 2016 года, заключенный с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ОГРН 10277393929188, ИНН 7743014574, КПП 623401001, местонахождение: 390023, Рязанская область, город Рязань, ул. Есенина, дом 29 Банковские реквизиты: р/с 40701810100260000170 в ПАО БАНК ВТБ к/с 301018107000000000187, БИК 044525187 Лицензия на осуществление страховой деятельности СИ № 3492).
2.20	Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома) или иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров	

Настоящая проектная декларация составлена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещена на официальном сайте: **www.investstroy.com**.

Информация, правоустанавливающие документы и отчетность Застройщика, предоставляемые для ознакомления в соответствии с действующим законодательством, а также оригинал Проектной декларации находится в офисе ООО «КС-Недвижимость» по адресу: 236016, г. Калининград, ул. Стекольная, 31-37 «а», телефон (4012) 46-18-66, 46-63-06, факс 45-32-94.