

**Общество с ограниченной ответственностью
«ИнвестСтрой»**

УТВЕРЖДЕНА

Приказом Генерального директора

ООО «ИнвестСтрой»

№ 4 от «11» января 2013 г.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**по объекту: жилой шестисекционный жилой дом со встроенными помещениями
по адресу: Московская область, Солнечногорский район, гор. пос. Поварово, мкр. № 1,
поз. К-2**

(по состоянию на 31 марта 2013 года)

Москва – 2013

**Информация о застройщике жилого комплекса:
 жилой шестисекционный жилой дом со встроенными помещениями по адресу:
 Московская область, Солнечногорский район, гор. пос. Поварово, мкр. № 1, поз. К-2**

<p>1. Фирменное наименование, место нахождения и режим работы застройщика</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»</p> <p><u>Место нахождения:</u> 105082, Москва, Ирининский 2-й пер., д. 3</p> <p><u>Почтовый адрес:</u> 127018, Москва, ул. Сущевский вал, д.31, стр.1, офис 224</p> <p><u>Время работы:</u> пн.-пт. 9.00 ч.–18.00 ч.</p>
<p>2. Государственная регистрация застройщика</p>	<p>Свидетельство № 77 009447929 , выдано Межрайонной ИФНС России № 46 по г.Москве 09.10.2006 г. ОГРН 5067746961596</p> <p>Запись в ЕГРЮЛ о государственной регистрации новой редакции устава внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 27.05.2010 г. за государственным регистрационным номером 6107747463367</p> <p>ИНН/КПП 7701683260/770801001</p>
<p>3. Учредители (участники) застройщика</p>	<p>Слепцова Ольга Николаевна 75,05 % голосов, Кузнецов Евгений Иванович 15,00 % голосов, Кустов Владимир Юрьевич 9,95 % голосов.</p>
<p>4. Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>ООО «ИнвестСтрой» является новой организацией, выступающей в роли Инвестора-Застройщика на строительном рынке Московской области. Проект по развитию застроенной территории городского поселения Поварово Солнечногорского района Московской области (включающий полную реконструкцию микрорайона № 1) является её первым инвестиционным проектом.</p> <p>В настоящее время ведется строительство 6-ти секционного жилого дома (корпус 1), срок сдачи – 3 квартал 2013 г.</p>
<p>5. Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p>	<p>На указанный вид деятельности получение лицензии или специального допуска не требуется.</p>

6. Финансовый результат текущего года, размера кредиторской и дебиторской задолженности	<p>Прибыль компании по финансовой отчетности за 2012 год составила 27 335 тыс. руб.</p> <p>Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31.03.2013 г. составляет 85 336 тыс. руб.</p> <p>Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31.03.2013 г. составляет 361 395 тыс. руб.</p>
---	---

**Информация о проекте строительства:
 жилой шестисекционный жилой дом со встроенными помещениями по адресу: Московская область, Солнечногорский район, гор. пос. Поварово, мкр. № 1, поз.К-2**

1. Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации	<p>Цель проекта строительства: Строительство и ввод в эксплуатацию 6-ти секционного жилого дома со встроенными помещениями 16-16-16-15-14-14-ти этажных на земельном участке площадью 9 164 кв.м.</p> <p>Этапы реализации проекта строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Разработка проекта планировки и проекта межевания микрорайона, • Разработка, согласование и утверждение предпроектной и проектной документации, • Подготовка строительной площадки, • Выполнение полного комплекса строительно-монтажных, пусконаладочных и иных работ, необходимых для ввода жилого дома в эксплуатацию, • Оформление имущественных прав сторон. <p>Сроки реализации проекта строительства: <u>начало строительства объектов:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • жилой дом поз. К-2 – 1 квартал 2013 г. <p><u>окончание строительства объектов:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • жилой дом поз. К-2 – 4 квартал 2014 г. <p><u>Результаты государственных экспертиз проектной документации и заключения надзорных организаций:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - договор о развитии застроенной территории № 1 от 14.01.2008 года между Администрацией Солнечногорского района Московской области и ООО «ИнвестСтрой», заключенный по результатам открытого аукциона от 10.01.2008 года. - Постановление Администрации Солнечногорского района Московской области № 437 от 07.03.2008 года «О разрешении разработки проекта планировки территории многоэтажной жилой застройки 1-го микрорайона городского поселения Поварово Солнечногорского района». - Решение Архитектурно-Градостроительного Совета при первом заместителе Главы администрации Солнечногорского района, протокол № 09-08 от 14.10.2008 года по согласованию проекта планировки территории. - Решение Градостроительного Совета при Главном архитекторе Московской области по проекту планировки, протокол № 48 (дело № 847/08) от 09.12.2008 года по утверждению проекта планировки территории. - Постановление Главы городского поселения Поварово Солнечногорского района Московской области № 47 от 06.04.2009 г. «Об утверждении проекта планировки территории с размещением многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями на первом этаже по адресу:
---	--

	<p>Московская область, Солнечногорский район, городское поселение Поварово, поселок Поварово, микрорайон № 1.</p> <p>- Постановление Главы городского поселения Поварово Солнечногорского района Московской области № 183 от 23.05.2012 г. «О разрешении ООО «ИнвестСтрой» размещения и проектирования 6-ти секционного жилого многоквартирного дома (позиция К 2) по адресу: Московская область, Солнечногорский район, городское поселение Поварово, поселок Поварово, микрорайон № 1, северная часть кадастрового квартала 50:09:0090201.</p> <p>- Градостроительный план земельного участка № RU50531102-GPU-018-11, утвержден постановлением Главы администрации городского поселения Поварово № 297 от 14.09.2011 года.</p> <p>- Заключение № 50-1-4-1363-12 от 14.09.2012 года государственной экспертизы по объекту капитального строительства: жилой шестисекционный жилой дом со встроенными помещениями по адресу: Московская область, Солнечногорский район, гор.пос. Поварово, мкр. № 1, корп. 2.</p> <p>- Разрешение на строительство № RU50531102-027-12 от 06 ноября 2012 года (корпус 2).</p>
2.Разрешения на строительство	- Разрешение на строительство № RU50531102-027-12 от 06 ноября 2012 года (корпус 2)
3.Права застройщика на земельный участок, сведения о собственнике, кадастровый номер и площадь участка, элементы благоустройства	<p>Земельный участок: Кадастровый номер: 50:09:0090201:753 Дата внесения в государственный кадастр недвижимости: 24.10.2011г. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для жилищного строительства. Площадь 9 164 кв.м. Собственник земельного участка: собственность не разграничена. Адрес: Московская область, Солнечногорский район, г.п. Поварово, д.п. Поварово, Микрорайон 1, северная часть кадастрового квартала 50:09:0090201. Права застройщика на земельный участок: Договор аренды земельного участка № 2228 от 30 ноября 2011 г., заключен между Комитетом по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области и ООО «ИнвестСтрой» (№ государственной регистрации 50:50:09/116-2011-337. Дата государственной регистрации – 26 декабря 2011 года). Благоустройство территории на участке на момент его передачи в аренду отсутствовало.</p>
4.Информация о местоположении строящихся многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и их описание	<p>жилой дом, корпус 2</p> <p>-16-16-16-15-14-14 этажный 6-ти секционный жилой дом со встроенными помещениями, 1-ая очередь строительства – корпус 2, по адресу: Московская область, Солнечногорский район, гор.пос.Поварово, мкр. № 1 граничит: с севера – существующая малоэтажная застройка с выходом к лесу, с юга – автомобильная дорога местного значения Ложки-Поварово-Пятница, с востока – существующая малоэтажная застройка, с запада – жилой многоэтажный 14-16 этажный 6-ти секционный дом, корпус 1.</p>
5. Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости самостоятельных частей (квартир в	<p>жилой дом, корпус 2</p> <p>Количество секций – 6; этажность – 16-16-16-15-14-14;</p> <p>Количество квартир – 450, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • однокомнатных – 257 • двухкомнатных – 118

<p>многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<ul style="list-style-type: none"> • трехкомнатных – 75 <p>общая площадь квартир – 24 459,57 кв.м. Площадь нежилых помещений – 837,65 кв.м.</p>
<p>6. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирных домах, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>Жилой дом, корпус 2</p> <p>1. Общая площадь помещений общественного назначения, включая офисные помещения, располагаются в цокольной части жилого дома корпуса 2 и их площадь составляет – 837,65 кв.м.</p>
<p>7. Состав общего имущества в многоквартирных домах, 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>	<ul style="list-style-type: none"> • колясочные; • мусоропровод; • технические помещения; • вестибюли и лифтовые холлы; • лестницы и межквартирные лестничные площадки • лифты; • лифтовые и иные шахты; • коридоры; • чердаки; • помещения консьержек; • подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; • технические этажи и техподполья; • крыши; • ограждающие несущие и ненесущие конструкции; • механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
<p>8. Предполагаемые сроки получения разрешений на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости; орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию</p>	<p><u>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • жилой дом, корпус 2 – 4 квартал 2014 г. <p>Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Администрация городского поселения Поварово Солнечногорского района Московской области
<p>9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Риск изменения законодательства, регулирующего хозяйственную деятельность застройщика, налогообложение застройщика (применяемые компанией меры по снижению рисков данной группы – мониторинг действующего законодательства юридической службой и службой внутреннего аудита, налоговое планирование); • Риски временной потери ликвидности, вызванные длительностью финансового цикла и сезонным характером деятельности компании (в целях минимизации влияния подобных рисков в компании создана система текущего и прогнозного планирования и создания резервов); • Риски изменения процентных ставок при использовании кредитных ресурсов в качестве источников финансирования реализуемых проектов (для нивелирования влияния данного фактора риска в компании используется оп-

	<p>тимизация кредитного портфеля на базе непрерывного мониторинга ситуации на рынке);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Валютные риски (для исключения влияния валютных рисков ООО «ИнвестСтрой» не осуществляет финансовые операции с валютой иностранных государств: цены на реализуемые компанией инвестиционные права на квартиры, нежилые помещения и машиноместа номинированы в рублях, равно как и расчёты с поставщиками и подрядчиками); <p>Прочие макроэкономические изменения (ухудшение инвестиционного климата; изменение ставки рефинансирования; инфляция и т.п.)</p> <p>Добровольное страхование вышеуказанных финансовых рисков не осуществляется.</p>
9.1. Планируемая стоимость строительства микрорайона	Планируемая стоимость строительства жилого дома, корпус 2, составляет – 1 111 млн. рублей
10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы	<p><u>Генеральный подрядчик -</u> ООО «Балтийская строительная компания № 48»;</p> <p><u>Технический заказчик -</u> ООО «БизнесСтройПроект»;</p> <p><u>Проектировщик -</u> ЗАО «Проектная мастерская «Березин и Благодетелев».</p>
11. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>Согласно статьям 12.1, 13, 14, 15 федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» исполнение обязательств ООО «ИнвестСтрой» по всем договорам, заключенным для строительства (создания) каждого из многоквартирных домов и зданий в составе строящегося микрорайона, обеспечивается залогом. При этом обеспечивается исполнение следующих обязательств ООО «ИнвестСтрой» по договорам:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях предусмотренных вышеуказанным законом или условиями заключенного с ним договора; 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.
12. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства	Кроме договоров об участии в долевом строительстве, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объектов долевого строительства, заключаются инвестиционные договоры с юридическими лицами на покупку нежилых встроенных помещений.

Всего прошито, пронумеровано,
скреплено печатью

6 (шесть) листов

Генеральный директор
ООО «ИнвестСтрой»


Е.И.Кузнецов

М.П.

