

**Общество с ограниченной ответственностью
«ИнвестСтрой»**

УТВЕРЖДЕНА

Приказом Генерального директора

№ 2 от «05» декабря 2011 г.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по объекту: Московская область, Солнечногорский район, поселок Поварово, мкр. № 1

(по состоянию на 30 сентября 2012 года)

**Информация о застройщике жилого комплекса по адресу:
Московская область, Солнечногорский район, поселок Поварово, мкр. № 1**

1. Фирменное наименование, место нахождения и режим работы застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой» Место нахождения: 125124, г. Москва, Ямского поля 3-я ул., д. 2, корп. 13, офис 305 Почтовый адрес: 105082, Москва, Ирининский 2-й пер., д. 3 Время работы: пн.-пт. 9.00 ч.–18.00 ч.
2. Государственная регистрация застройщика	Свидетельство №77 009447929 , выдано Межрайонной ИФНС России № 46 по г.Москве 09.10.2006 г. ОГРН 5067746961596 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 ИНН/КПП 7701683260/770801001
3. Учредители (участники) застройщика	Слепцова Ольга Николаевна 75,05 % голосов, Кузнецов Евгений Иванович 15 % голосов, Кустов Владимир Юрьевич 9,95 % голосов.
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	ООО «ИнвестСтрой» является новой организацией, выступающей в роли Инвестором-Застройщиком 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.
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	На указанный вид деятельности получение лицензии или специального допуска не требуется.
6. Финансовый результат текущего года, размера кредиторской и дебиторской задолженности	Прибыль компании за 30 сентября 2012 г. составила 18 658 тыс. руб. Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2012 г. составляет 20 142 тыс. руб. Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2012 г. составляет 160 893 тыс. руб.

**Информация о проекте строительства:
Московская область, Солнечногорский район, поселок Поварово, мкр. № 1, поз. К-1**

<p>1. Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации</p>	<p>Цель проекта строительства: Строительство и ввод в эксплуатацию 14-16-ти этажного 6-ти секционного жилого дома со встроенными помещениями на земельном участке площадью 10 769 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-1 – 4 квартал 2011 г. <p><u>окончание строительства объектов:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • жилой дом поз. К-1 – 3 квартал 2013 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: Московская область, Солнечногорский район, городское поселение Поварово, поселок Поварово, микрорайон № 1. - Постановление Главы городского поселения Поварово Солнечногорского района Московской области № 399 от 02.12.2010 г. «О разрешении ООО «ИнвестСтрой» размеще-
--	---

	<p>ния и проектирования 6-ти секционного жилого многоквартирного дома (позиция К 1) по адресу: Московская область, Солнечногорский район, городское поселение Поварово, поселок Поварово, микрорайон № 1.</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 № 50-1-4-1459-11 от 16.11.2011 года государственной экспертизы по проекту на строительство 14-16-ти этажного 6-ти секционного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, 1-я очередь строительства – поз. К-1 по адресу: Московская область, Солнечногорский район, пос. Поварово, мкр. № 1.</p> <p>- Разрешение на строительство № RU50531102-018-11 от 02 декабря 2011 года.</p>
2.Разрешения на строительство	<p>- Ордер № 22 от 12.08.2011 года на право производства земляных работ на территории муниципального образования городское поселение Поварово Солнечногорского района Московской области, выдано главой городского поселения Поварово.</p> <p>- Разрешение администрации муниципального образования городское поселение Поварово Солнечногорского муниципального района № RU 50531102-018-11 от 02.12.2011 на строительство 14-16-ти этажного 6-ти секционного жилого дома со встроенными помещениями (корпус 1).</p>
3.Права застройщика на земельный участок, сведения о собственнике, кадастровый номер и площадь участка, элементы благоустройства	<p>Земельный участок: Кадастровый номер: 50:09:0090201:749 Дата внесения в государственный кадастр недвижимости: 24.10.2011г. Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: для жилищного строительства Площадь 10 769 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 № 2227 от 30 ноября 2011 г., заключен между Комитетом по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области и ООО «ИнвестСтрой» (№ государственной регистрации 50:50:09/120-2011-196. 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, позиция К-1</p> <p>14-16 этажный 6-ти секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, 1-ая очередь строительства – поз. К-1, по адресу: Московская область, Солнечногорский района, 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 – с лесной фонд.</p>
5. Количество в составе строящихся (создаваемых) много-	<p>жилой дом, позиция К-1 Количество секций – 6; этажей – 14-16;</p>

<p>квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Количество квартир – 415, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • однокомнатных – 178 • двухкомнатных – 149 • трехкомнатных – 88 <p>Площадь здания общая – 33 933,17 кв.м. общая площадь квартир – 23 949 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, позиция К-1:</p> <p>1. Общая площадь помещений общественного назначения, включая офисные помещения, располагаются в цокольной части жилого дома, позиция К-1 и их площадь составляет - 740,0 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, поз. К-1 – 3 квартал 2013 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

	<p>и прогнозного планирования и создания резервов);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Риски изменения процентных ставок при использовании кредитных ресурсов в качестве источников финансирования реализуемых проектов (для нивелирования влияния данного фактора риска в компании используется оптимизация кредитного портфеля на базе непрерывного мониторинга ситуации на рынке); • 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.) Добровольное страхование вышеуказанных финансовых рисков не осуществляется.</p>
9.1. Планируемая стоимость строительства микрорайона	Планируемая стоимость строительства жилого дома, поз. К-1 составляет – 900 млн. рублей
10.Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы	Генеральный подрядчик - ООО «Балтийская строительная компания № 48»; Технический заказчик - ООО «ИнжКонсалтСтрой»; Проектировщик - ЗАО «Проектная мастерская «Березин и Боготелев».
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.