

**«УТВЕРЖДАЮ»**  
**Генеральный директор ООО «ИнвестСтройГрупп»**

**Извсков В.Ю.**

**« 30 » октября 2015 г.**

### Проектная декларация

**Строительства жилого квартала, расположенного на земельном участке  
площадью 17,2 га по адресу: г. Москва, ТАО, г.о. Троицк.  
II-й пусковой комплекс**

**(Жилой дом № 3)**

| <b>Информация о Застройщике</b>  |  |
|--|--|
| Фирменное наименование организации   | Полное – Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройГрупп»   |
|  | Сокращенное – ООО «ИнвестСтройГрупп»   |
| Место нахождения   | 142191, г. Москва, г. Троицк, ул. Полковника милиции Курочкина, д.19, офис 8   |
| Режим работы   | Понедельник-пятница с 9.00 до 18.00, перерыв с 13.00 до 14.00 (суббота-воскресенье – выходные дни)   |
| Сведения о государственной регистрации                                       | Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 № 015689651 от «26» октября 2012 г., выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.<br>ОГРН 1127747084948 |
| Сведения об учредителях (участниках)   | Гражданин РФ Семенихин Андрей Владимирович – 98 % доли уставного капитала ООО «ИнвестСтройГрупп»<br>Гражданин РФ Кольцов Вячеслав Сергеевич – 2 % доли уставного капитала ООО «ИнвестСтройГрупп»                 |
| Сведения о завершенных проектах за последние три года                        | В течение предшествующих трех лет Застройщик не принимал участие в строительстве   |
| Лицензия   | Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности  |
| Финансовый результат текущего года   | Прибыль по результатам 3-го квартала 2015 года составляет 1 366 тыс. руб.  |
| Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации | 2 616 875 тыс. руб.  |
| Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации  | 743 039 тыс. руб.  |

### Информация о проекте строительства

|  |   |
|--|---|
| Цели проекта   | <p>Строительство жилого квартала (2 пусковой комплекс) в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 5-ти этажного, 7-ми секционного жилого дома с техподпольем, помещениями технического и общественного назначения на 1-ом этаже, крышной котельной (стр.№3);</li> <li>– 5-ти этажного, 7-ми секционного жилого дома с техподпольем, помещениями технического и общественного назначения на 1-ом этаже, крышной котельной (стр.№4).</li> </ul>  |
| Этапы и сроки реализации проекта   | <p>1) Начало – 4 квартал 2015 года.<br/>2) Окончание – не позднее 30 мая 2017 года.</p>   |
| Результаты экспертизы проекта  | <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4–1–1–0140–15 от 21 сентября 2015 г. по проектной документации объекта капитального строительства жилого квартала, расположенного по адресу: г. Москва, ТАО, г.о. Троицк. II пусковой комплекс.</p>  |
| Разрешение на строительство  | <p>Разрешение на строительство № 77227000-100-2015 от 30.10.2015 года, выдано Администрацией городского округа Троицк в городе Москве.<br/>Срок действия настоящего разрешения до 30 мая 2017 года.</p>   |
| Право Застройщика на земельный участок, сведения о площади земельного участка и его границах | <p>Отведенный под строительство земельный участок площадью 3,6675 га входит в состав земельного участка площадью 17,2065 га (кадастровый номер 50:54:0010202:7), предоставленного ООО «ИнвестСтройГрупп» сроком до 31.12.2024 г. на основании договора аренды земельного участка № 1-А-ЗУ от 13 декабря 2012 года.</p> <p>Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройГрупп» (ООО «ИнвестСтройГрупп»)</p> <p>Собственники земельного участка: ООО «ЗемСтройТехнологии» (арендодатель 1); ООО «ИнвестСтройКонсалт» (арендодатель 2); ООО «Строймеханизация» (арендодатель 3); ООО «Стройторг» (арендодатель 4); ООО «Юнчи» (арендодатель 5); ООО «Строительные технологии» (арендодатель 6); ООО «Техмонтаж» (арендодатель 7); ООО «Кватро-поставка» (арендодатель 8); ООО «Бears Хостелс 1» (арендодатель 9); ООО «Инвсетпром» (арендодатель 10); ООО «Монолит» (арендодатель 11); ООО «Земресурс» (арендодатель 12); ООО «Снабкомплект» (арендодатель 13); ООО «Спецоборудование» (арендодатель 14).</p> <p>Объект: Земельный участок<br/>Кадастровый номер: 50:54:0010202:7<br/>Адрес объекта: г. Москва, ТАО, г.о. Троицк.<br/>Участок расположен в южной части г. Троицк и граничит:<br/>– с севера – с территорией Физического института им. Лебедева РАН;</p> |

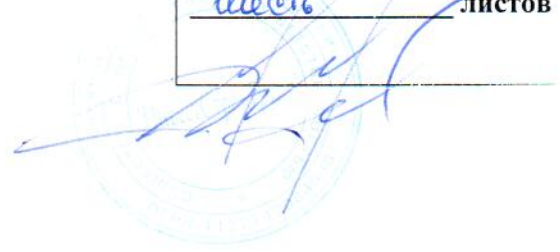
|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– с запада – со свободной от застройки территорией, принадлежащей ООО «РТ-Управление активами»;</li> <li>– с юга – с красными линиями ул. Промышленная;</li> <li>– с востока – со свободной от застройки территорией.</li> </ul> <p>Площадь земельного участка составляет 17,2065 га, и включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь застройки – 7535,2 кв.м;</li> <li>– площадь покрытий – 15764,0 кв.м;</li> <li>– площадь озеленения – 13375,8 кв.м.</li> </ul>  |
| <p>Сведения о благоустройстве и описание проекта.</p> | <p>На отведенной под строительство территории (2-ой пусковой комплекс) проектом предусматривается размещение двух 7-секционных жилых домов (№№ 3, 4).</p> <p>В качестве благоустройства придомовой территории жилых домов № 3,4 предусматривается размещение на участке строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– открытых площадок: для игр детей; для занятий физкультурой; для отдыха взрослого населения; для установки мусоросборных контейнеров. Площадь размещаемых на территории комплекса площадок для игр детей, для занятий физкультурой, для отдыха взрослого населения составляет более 10% от площади жилой зоны застройки комплекса.</li> <li>– гостевых автостоянок общей вместимостью 70 м/мест для временного хранения автомобилей, в т.ч. 20 м/мест - для сотрудников и посетителей нежилых помещений.</li> </ul> <p>Земельный участок свободен от застройки. На территории земельного участка отсутствует древесно-кустарниковая растительность. По участку проходят линия ЛЭП 10 кВ, кабельные линии связи, хозяйственно-бытовой канализации и газопровод высокого давления, подлежащие сохранению.</p> <p>Подъезды-выезды к территории осуществляются с ранее запроектированных в составе 1-го пускового комплекса внутриквартальных проездов. Конструкция дорожного покрытия проездов и подъездов запроектирована на расчетную нагрузку от пожарной техники.</p> <p>Отвод атмосферных и талых вод с территории осуществляется по водоотводным лоткам в проектируемую дождевую канализацию с дальнейшим выпуском в проектируемую внутриквартальную сеть ливневой канализации.</p> <p>Озеленение участка решено посадкой деревьев и кустарников разных пород, посевом газонов.</p> |
| <p>Местоположение строящегося жилого дома</p>         | <p>г. Москва, ТАО, г.о. Троицк (жилой дом №3)</p>   |
| <p>Конструктивные решения</p>                         | <p>Конструктивная схема жилого дома №3 каркасная.</p> <p>Пространственная жесткость и общая устойчивость обеспечиваются совместной работой несущих внутренних стен</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>(лестничные клетки, лифтовые шахты), колонн (локально) и пилонов с горизонтальными жесткими дисками перекрытий и покрытия.</p> <p>Фундамент жилого дома №3 – монолитная железобетонная плита.</p> <p>Основанием фундамента служат суглинки-глины тугопластичные и полутвердые и суглинки тугопластичные и мягкопластичные.</p> <p>Пилоны, наружные и внутренние стены подземной части, колонны, внутренние несущие стены, стены лестничной площадки, стены крышной котельной – монолитные железобетонные.</p> <p>Межквартирные стены и перегородки из ячеистобетонных блоков (для санузлов – гидрофобизированных).</p> <p>Кровля плоская с внутренним организованным водостоком.</p> |
| <p>Количество квартир и нежилых помещений многоквартирного дома № 3</p>  | <p>Общее количество квартир – 235 шт. общей площадью 11602,76 кв.м., в том числе:</p> <p>1-комнатных квартир – 151 шт., общей площадью – 5894,71 кв.м.;</p> <p>2-комнатных квартир – 62 шт., общей площадью – 3823,27 кв.м.;</p> <p>3-комнатных квартир, в том числе двухуровневых – 22 шт., общей площадью – 1884,78 кв.м.</p> <p>Площадь помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома – 3006,17 кв.м.</p> <p>Общее количество помещений общественного назначения – 3 шт., общей площадью – 394,57 кв.м.</p>   |
| <p>Описание технических характеристик самостоятельных частей многоквартирного дома № 3</p>   | <p>1-комнатных квартир – 151 шт., (общей приведенной площадью до 40,7 кв.м.);</p> <p>2-комнатных квартир – 62 шт., (общей приведенной площадью до 72,1 кв.м.);</p> <p>3-комнатных квартир, в том числе двухуровневых – 22 шт., (общей приведенной площадью до 90,0 кв.м.);</p>  |
| <p>Состав общего имущества строящегося многоквартирного дома № 3, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства</p> | <p>Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и кладовых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: входные площадки, коридоры, лестничные клетки с лифтами, тамбуры, вестибюли, приквартирные холлы, электрощитовые, зона безопасности МГН, лифтовые шахты, КУИ, подъемники МГН, камеры мусороудаления, технические помещения, лестничные площадки технического подполья, выходы в подвал.</p>   |
| <p>Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества</p>                                  | <p>Помещения общественного назначения на 1-м этаже – 3 шт., общей площадью 394,57 кв.м., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Медицинский центр общей площадью 171,17 кв.м. – секция №№ 3,4;</li> <li>– Клуб обслуживания пенсионеров и инвалидов общей площадью 84,55 кв.м. – секция № 5;</li> </ul>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>многоквартирного жилого дома №3</p>  | <p>– Магазин непродовольственных товаров общей площадью 138,85 кв.м. – секция №6.</p>   |
| <p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</p>                      | <p>Дата предполагаемого срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию 30 мая 2017 года. Орган, уполномоченный на выдачу Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта – Комитет государственного строительного надзора города Москвы.</p>   |
| <p>Информация о планируемой стоимости строящегося многоквартирного дома № 3</p>                     | <p>Планируемая стоимость строящегося многоквартирного дома № 3 составляет 638 151 800,00 руб.<br/>Указанная сумма не является окончательной и, соответственно, планируемая стоимость строящегося многоквартирного дома № 3 может изменяться за время строительства объекта.</p>   |
| <p>Информация об организациях (подрядчиках), выполняющих основные строительные-монтажные работы</p> | <p>Технический заказчик ООО «НК ЗАКАЗЧИК» – Свидетельство от 28 июля 2014 года о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0287.03-2013-7751509757-С-192.<br/>Генеральный подрядчик ООО «ГЛАВМОНТАЖСТРОЙ» – Свидетельство от 13 июля 2015 года о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0303.01-2015-7723387507-С-192.</p>   |
| <p>Возможные финансовые и прочие риски</p>  | <p>При реализации Проекта учитываются следующие риски – экономические (в целом, влияющие на снижение спроса); финансовые (риск прекращения финансирования проекта); производственные (удорожание себестоимости, нарушение сроков ввода в эксплуатацию); маркетинговые (усиление конкуренции, изменение потребительских предпочтений, распространение негативного PR). Вероятность минимизации последствий данных рисков, прежде всего, зависит от строительной готовности проекта, если он менее 30%, то возможность преодоления рисков наиболее высокая. Если готовность свыше 30%, то для предотвращения рисков следует активно анализировать внешнее конкурентное окружение, изменение потребительских предпочтений, тенденций рынка для корректировки стратегии реализации проекта.</p>   |
| <p>Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика</p>                                       | <p>В соответствии со статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ, в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.<br/>Право аренды земельного участка подтверждается договором аренды земельного участка № 1-А-ЗУ от 13 декабря 2012 года.</p> |

|  |   |
|--|---|
| Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта недвижимости | На данный момент у застройщика отсутствуют иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости. |
|--|---|

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью 6  
шесть листов



4 8