

«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор ООО «ИнвестСтройГрупп»



Извекон В.Ю.

«29» июля 2016 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 № 4)

Информация о Застройщике	
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. ОГРН 1127747084948
Сведения об учредителях (участниках)	Гражданин РФ Семенихин Андрей Владимирович – 98 % доли уставного капитала ООО «ИнвестСтройГрупп» 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	Финансовый результат за полугодие 2016 года: прибыль составила 336 тыс.руб.
Размер кредиторской задолженности на день изменения проектной декларации	По состоянию на 01.07.2016 г.- 3 535 807 тыс.руб.
Размер дебиторской задолженности на день изменения проектной декларации	По состоянию на 01.07.2016 г.- 913 808 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. 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. 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-3У 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 «Беар 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 Кадастровый номер: 50:54:0010202:7 Адрес объекта: г. Москва, ТАО, г.о. Троицк.</p> <p>Виды разрешенного использования земельного участка: основные виды разрешенного использования земельного участка – для среднеэтажного жилищного строительства высотой 3-5 этажей;</p>

	<p>условно разрешенные виды использования земельного участка – не установлены;</p> <p>вспомогательные виды использования земельного участка – дошкольное образовательное учреждение; общеобразовательная школа; предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения; спортивные сооружения (закрытые и плоскостные); предприятия общественного назначения (библиотека, аптека, поликлиника, отделение сбербанка, отделение связи, опорный пункт охраны порядка, клубные помещения, специальные внешкольные учреждения, раздаточные пункты молочной кухни); многоуровневые автостоянки, парковки подземные; инженерные сети и сооружения.</p> <p>Участок расположен в южной части г. Троицк и граничит:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– с севера – с территорией Физического института им. Лебедева РАН;</li> <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> </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>
Местоположение строящегося жилого дома	г. Москва, ТАО, г.о. Троицк (жилой дом №4)
Конструктивные решения	<p>Конструктивная схема жилого дома №4 каркасная.</p> <p>Пространственная жесткость и общая устойчивость обеспечиваются совместной работой несущих внутренних стен (лестничные клетки, лифтовые шахты), колонн (локально) и пилонов с горизонтальными жесткими дисками перекрытий и покрытия.</p> <p>Фундамент жилого дома №4 – 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>
Количество квартир и нежилых помещений многоквартирного дома № 4	<p>Общее количество квартир – 219 шт. общей площадью 10733,48 кв.м., в том числе:</p> <p>1-комнатных квартир – 144 шт., общей площадью – 5579,47 кв.м.;</p> <p>2-комнатных квартир – 51 шт., общей площадью – 3100,29 кв.м.;</p> <p>3-комнатных квартир, в том числе двухуровневых – 24 шт., общей площадью – 2053,72 кв.м.</p> <p>Площадь помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома – 2793,38 кв.м.</p> <p>Общая площадь помещений общественного назначения – 257,76 кв.м.</p>
Описание технических характеристик самостоятельных частей многоквартирного дома № 4	<p>1-комнатных квартир – 144 шт. (общей приведенной площадью до 44,19 кв.м.);</p> <p>2-комнатных квартир – 51 шт. (общей приведенной площадью до 70,37 кв.м.);</p> <p>3-комнатных квартир, в том числе двухуровневых – 24 шт. (общей приведенной площадью до 88,92 кв.м.);</p>
Состав общего имущества строящегося многоквартирного дома № 4,	<p>Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и кладовых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том</p>

<p>которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства</p>	<p>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>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 № 4</p>	<p>Планируемая стоимость строящегося многоквартирного дома № 4 составляет 758 154 100,00 руб. Указанная сумма не является окончательной и, соответственно, планируемая стоимость строящегося многоквартирного дома № 4 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. 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</p>

	<p>(создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.</p> <p>Право аренды земельного участка подтверждается договором аренды земельного участка № 1-А-ЗУ от 13 декабря 2012 года.</p> <p>Исполнение обязательств Застройщика по передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства по договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика путем участия застройщика в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (Адрес места нахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, ОГРН 1137799018367 ИНН 7722401371 КПП 775001001) и заключением соответствующего договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договорам в пользу участников долевого строительства.</p>
<p>Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта недвижимости</p>	<p>На данный момент у застройщика отсутствуют иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости.</p>

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ листа(ов)

