

С изменениями на
01 июня 2017 г.

Проектная декларация

I. Информация о застройщике

1.1	Фирменное наименование, место нахождения, режим работы	<p>Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.</p> <p>Наименование полное/сокращенное юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой» / ООО «ИнвестСтрой»</p> <p>Юридический адрес: 300012, г. Тула, улица Фридриха Энгельса, дом 62, офис 607</p> <p>Фактический адрес: Тульская область, г. Новомосковск, 3-й Залесный микрорайон, ул. Генерала Белова, дом 22Б</p> <p>Режим работы: понедельник-пятница с 9:00-18:00, суббота-воскресенье - выходные дни</p> <p>Телефон/факс: 8(48762) 5-73-70</p>
1.2	Документы о государственной регистрации	<p>ОГРН-1137154020717,</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации - серия 71 № 002310315 от 28.06.2013 г.</p> <p>Свидетельство о постановке на учет в межрайонной ИФНС России №12 по Тульской области - серия 71 № 002310316 от 28.06.2013 г.,</p> <p>ИНН-7106527209.</p>
1.3	Учредители (участники) с указанием процента голосов, которыми обладает учредитель в органе управления	<p>Мильчаков Дмитрий Анатольевич - доля в Уставном капитале – 88,89%, количество голосов-88,89 из 100</p> <p>Мильчаков Александр Анатольевич -доля в Уставном капитале – 11,11%,количество голосов – 11,11 из 100</p>
1.4	О величине собственных денежных средств застройщика, финансовом результате текущего года размере кредиторской задолженности на день публикации проектной декларации	<p>Величина собственных денежных средств застройщика - 26012 тысяч рублей</p> <p>Финансовый результат на 01.01.2017г. - 4255 тысяч рублей</p> <p>Кредиторская задолженность на 01.01.2017г. – 10329 тысяч рублей</p>

II. Информация о проекте строительства

2.1	Цель проекта строительства	Строительство комплекса пятиэтажных жилых домов по улице Генерала Белова, в районе дома №18 в г. Новомосковске
-----	----------------------------	--

		<p>Тульской области.</p> <p>Данным проектом предполагается размещение двух многоквартирных жилых домов. Многоквартирные жилые дома имеют совмещенную вентилируемую кровлю, технический подвал, пристроенные офисные помещения. В жилом доме №2 офисные помещения пристроены к торцевой части здания.</p> <p>1-я очередь: жилой дом №1 секционного типа с 4-мя подъездами. Кровля плоская с совмещенным вентилируемым кровельным покрытием и организованным внутренним водостоком. Площадь квартир – 4087,2 м2. Общая площадь квартир 4223,6м2. Количество квартир – 61шт.</p> <p>2-я очередь: жилой дом №2 секционного типа с 6-ю подъездами. Кровля плоская с совмещенным вентилируемым кровельным покрытием и организованным внутренним водостоком. Площадь квартир – 5064,8 м2. Общая площадь квартир 5242,8м2. Общая площадь пристроенных помещений 250,8м2. Полезная площадь пристроенных помещений 193,4 м2. Количество квартир – 78шт.</p> <p>Фундаменты – ленточные из сборных ж/б плит. Наружные стены – трехслойные. Перекрытия и покрытия – из сборных ж/б плит.</p> <p>Адрес: Тульская область, Новомосковский район, г.Новомосковск, ул. Генерала Белова, в районе дома 18. После сдачи объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который не совпадает со строительным.</p>
2.2	Этапы и сроки его реализации	<p>Строительство производится в два этапа.</p> <p>Первая очередь: начало строительства: 1 квартал 2014г. года. Окончание строительства: 30 сентября 2015 года.</p> <p>Вторая очередь: начало строительства: 1 квартал 2015г. года. Окончание строительства: 30 июня 2017 года.</p>
2.3	Результаты государственной экспертизы проектной документации	<p>Положительное заключение негосударственной экспертизы №4-1-1-0032-14 от 21 февраля 2014г.</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы № 76-1-2-0045-15 от 19 марта 2015г.</p>
2.4	Разрешение на строительство	№ RU 71315000-34 от 12 марта 2014г.
2.5	Права застройщика на земельный участок, информация о собственнике земельного участка, если застройщик не является его собственником, границы и площадь земельного участка, элементы благоустройства	<p>Договор №213А/13 о предоставлении земельного участка для использования на условиях аренды от 26 августа 2013г., заключенный на срок 3 (три) года.</p> <p>Договор зарегистрирован 17 сентября 2013г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, номер регистрации 71-71-15/040/2013-310.</p> <p>Общая площадь участка 13974 кв.м. с кадастровым номером 71:15:030701:59.</p> <p>Категория земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Собственник земельного участка: государственная собственность.</p> <p>Местоположение участка: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Генерала Белова, в районе дома 18</p> <p>Разрешенное использование земельного участка: для жилищного строительства и объектов коммунально-эксплуатационной структуры.</p>

		<p>Предусмотрено устройство тротуаров, проезжей части с асфальтовым покрытием, установка бордюрного камня, устройство газонов, площадки отдыха, детские игровые площадки.</p>
<p>2.6</p>	<p>Местоположение дома и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>Объект располагается в микрорайоне Залесный. Адрес: Тульская область, Новомосковский район, г.Новомосковск, ул. Генерала Белова, в районе дома 18. После сдачи объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который не совпадает со строительным. Вокруг участка имеются существующие дороги и проезды.</p> <p>Описание объекта: Данным проектом предполагается размещение двух многоквартирных жилых домов. Многоквартирные жилые дома имеют совмещенную вентилируемую кровлю, технический подвал, пристроенные офисные помещения. В жилом доме №2 офисные помещения пристроены к торцевой части здания.</p> <p>1-я очередь: жилой дом №1 секционного типа с 4-мя подъездами. Кровля плоская с совмещенным вентилируемым кровельным покрытием и организованным внутренним водостоком. Общая площадь квартир – 4223,6м². Количество квартир – 61шт. Строительный объем – 20907,4м³.</p> <p>2-я очередь: жилой дом №2 секционного типа с 6-ю подъездами. Кровля плоская с совмещенным вентилируемым кровельным покрытием и организованным внутренним водостоком. Общая площадь квартир – 5242,8м². Количество квартир – 78шт. Строительный объем – 25878,7 м³.</p> <p>Фундаменты – ленточные из сборных ж/б плит. Наружные стены – трехслойные. Перекрытия и покрытия – из сборных ж/б плит. На 1-3 этажах жилых домов расположены 1-е , 2-х и 3-х комнатные квартиры и одна 7-ми комнатная квартира. На 4-м и 5-м этажах расположены 1-е, 2-х и 3-х комнатные квартиры, имеющие два уровня. Планировки разработаны с учетом оптимизации выхода общей площади квартир на этаже и обеспечения нормативных санитарно-гигиенических и пожарных требований. Высота жилых этажей – 3,0м. Ширина марша лестницы – 1,35м. Кол-во ступеней в марше – 10шт. Высота ступеней – 150мм. Ширина проступей – 300мм. Уклон всех пандусов принят равным 8%. Ниже отм. 0,000 расположено техподполье, обеспеченное двумя обособленными и рассредоточенно расположенными эвакуационными выходами. Высота помещений техподполья – 1,97м. Продухи в техподполье не предусмотрены, поскольку выполнена вытяжная вентиляция помещений. Предусмотрена следующая наружная отделка: Стены – облицовка керамическим кирпичом; Ограждение лоджий – нижняя часть кирпичная, верхняя – металлическая с размером ячеек менее 150мм, общая высота ограждений – 1,2м; Цоколь – керамическая плитка; Окна и балконные двери – металлопластиковые с двойным стеклопакетом, цвет оконных переплетов – белый;</p>

		Цвет металлических элементов – светло-серый; Степень конструктивной пожарной опасности – СО Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.
2.7	Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов), передаваемых участникам долевого строительства, описание технических характеристик самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией	<p>Первая очередь: Общее количество квартир - 61, из них: - однокомнатных -27 (общая площадь квартиры – 45,7кв.м, 46,7кв.м, 49,2кв.м); - двухкомнатных - 21 (общая площадь квартиры – 76,9кв.м и 78,3кв.м) - трехкомнатных - 12 (общая площадь квартиры – 84,3кв.м, 88,7кв.м и 91,3кв.м) -семикомнатных -1 (общая площадь квартиры – 278,4) Общая площадь квартир 4223,6 м2.</p> <p>Под общей площадью квартиры понимается сумма площадей всех помещений квартиры (комнаты, кухня, подсобные помещения, коридоры, санузел и т.д.) + площадь балкона или лоджии с коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно.</p> <p>Вторая очередь: Общее количество квартир - 78, из них: - однокомнатных -32 (общая площадь квартиры – 45,7кв.м,); - двухкомнатных - 24 (общая площадь квартиры – 78,3кв.м, 76,9кв.м) - трехкомнатных - 22(общая площадь квартиры – 85,4кв.м, 94,0кв.м, 96,8кв.м) Площадь квартир – 5064,8м2. Общая площадь квартир 5242,8м2. Общая площадь пристроенных помещений на первом и втором этажах 250,8 м2. Полезная площадь пристроенных помещений на первом и втором этажах 193,4 м2.</p> <p>Под общей площадью квартиры понимается сумма площадей всех помещений квартиры (комнаты, кухня, подсобные помещения, коридоры, санузел и т.д.) + площадь балкона или лоджии с коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно.</p>
2.8	Функциональное назначение нежилых помещений не входящих в состав общего имущества.	1. Нежилые помещения свободного назначения на первом и втором этажах общей площадью 250,8кв.м
2.9	Состав общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства	Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.
2.10	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и	<p>Первая очередь:</p> <p>Срок ввода в эксплуатацию: 03 декабря 2015г.,</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 71-RU 71315000-70-215 от 03.12.2015г.</p>

	<p>организации, представители которых участвуют в приемке дома</p>	<p><i>Наименование органа исполнительной власти, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: Администрация муниципального образования город Новомосковск.</i></p> <p>Вторая очередь:</p> <p>Срок ввода в эксплуатацию: 30 июня 2017 года, в приемке дома участвуют:</p> <p>Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию:</p> <p>Администрация МО г. Новомосковск.</p>
2.11	<p>Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков</p>	<p>Отсутствуют</p>
2.12	<p>Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома</p>	<p>240 000 000 (двести сорок миллионов) рублей</p>
2.13	<p>Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы</p>	<p>Технический заказчик: ООО "КУПОЛ-РЕГИОН" (Свидетельство № СРО-С-208-7105521194-28052014-0191 от 28 мая 2014г.)</p> <p>Генеральный подрядчик: ООО «КУПОЛ-РЕГИОН» (Свидетельство № СРО-С-208-7105521194-28052014-0191 от 28 мая 2014г.)</p>
2.14	<p>Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору</p>	<p>Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 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».</p> <p>Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик. Застройщиком проводится страхование строительства, а также страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по всем договорам участия в долевом строительстве, что подтверждается Полисом страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.</p> <p>Первая очередь:1) Договор № 21-01-180414 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от</p>

«10» июня 2014г. Срок действия договора с 10.06.2014г. по 29.09.2015г. Страховщиком по договору является Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Коместра» (лицензия С № 1922 42 на осуществление страхования, выдана страховой организации 08 июня 2007 г.,

2) Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве от «13» августа 2015г. Срок действия договора с 13.08.2015г. по 30.10.2015г. Страховщиком по договору является Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Советская» (лицензия СИ № 1574 на осуществление страхования, выдана страховой организации 26.09.2014г.)

Вторая очередь:1) Договор №21М-10600 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 30 января 2015г. Срок действия договора с «30» января 2015 года по «31» марта 2017 года. Страховщиком по договору является Открытое Акционерное Общество Страховая компания «МРСКА» (лицензия С № 0776 77 на осуществление страхования выдана страховой организации 28.02.2012г.)

2) Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве от «22» июня 2015г. Срок действия договора с 22.06.2015г. по 31.03.2017г. Страховщиком по договору является Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Советская» (лицензия СИ № 1574 на осуществление страхования, выдана страховой организации 26.09.2014г.)

3) Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-17421/2015 от 24 декабря 2015г. Срок действия договора с «24» декабря 2015г. по «31» августа 2017г. Страховщиком по договору является Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (Лицензия на осуществление страхования СИ № 0072 от 17 июля 2015г.)

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается по всем договорам, заключенным для строительства на основании разрешения на строительство в порядке залога (с момента государственной регистрации договора долевого участия) у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, указанный выше и строящийся на этом земельном участке комплекс пятиэтажных жилых домов.

4) Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-17421/2015 от 07 апреля 2017г. Срок действия договора с «07» апреля 2017г. по «31» августа 2017г. Страховщиком по договору является Общество с ограниченной ответственностью

		<p>«ПРОМИНСТРАХ» (Лицензия на осуществление страхования СИ № 3438 от 22 августа 2016.)</p> <p>Исполнение обязательств застройщика обеспечивается по всем договорам, заключенным для строительства на основании разрешения на строительство в порядке залога (с момента государственной регистрации договора долевого участия) у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, указанный выше и строящийся на этом земельном участке комплекс пятиэтажных жилых домов.</p>
2.15	<p>Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.</p>	Только долевое участие в строительстве

Директор ООО «ИнвестСтрой»

А.А. Мильчаков



