

С изменениями на
07 апреля 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.</p> <p>Ширина марша лестницы – 1,35м. Кол-во ступеней в марше – 10шт. Высота ступеней – 150мм. Ширина проступей – 300мм. Уклон всех пандусов принят равным 8%.</p> <p>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.</p> <p>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. 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 250,8 м2. Полезная площадь пристроенных помещений 193,4 м2. 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 этаже 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 организации, представители которых	<p>Первая очередь: 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><i>Наименование органа исполнительной власти, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в</i></p>

	участвуют в приемке дома	<p><i>эксплуатацию:</i> Администрация муниципального образования город Новомосковск.</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	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	Отсутствуют
2.12	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома	240 000 000 (двести сорок миллионов) рублей
2.13	Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы	<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	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<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 «10» июня 2014г. Срок действия договора с 10.06.2014г. по 29.09.2015г. Страховщиком по договору является Общество с</p>

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 «ПРОМИНСТРАХ» (Лицензия на осуществление страхования СИ № 3438 от 22 августа 2016.)

		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.
2.15	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.	Только долевое участие в строительстве

Директор ООО «ИнвестСтрой»

А.А. Мильчаков