

с изменениями на
25 октября 2017г.

Проектная декларация

I. Информация о застройщике

1.1	<p>Фирменное наименование, место нахождения, режим работы</p>	<p>Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью. Наименование полное/сокращенное юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой» / ООО «ИнвестСтрой» Юридический адрес: 300012, г. Тула, улица Фридриха Энгельса, дом 62, офис 607 Фактический адрес: 301666, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Генерала Белова, дом 22Б Режим работы: понедельник-пятница с 9:00-18:00, суббота-воскресенье - выходные дни Телефон/факс: 8(48762) 5-73-70</p>
1.2	<p>Документы о государственной регистрации</p>	<p>ОГРН-1137154020717, Свидетельство о государственной регистрации - серия 71 № 002310315 от 28.06.2013 г. Свидетельство о постановке на учет в межрайонной ИФНС России №12 по Тульской области - серия 71 № 002310316 от 28.06.2013 г., ИНН-7106527209.</p>
1.3	<p>Учредители (участники) с указанием процента голосов, которыми обладает учредитель в органе управления</p>	<p>Мильчаков Дмитрий Анатольевич - доля в Уставном капитале – 88,89%, количество голосов-88,89 из 100 Мильчаков Александр Анатольевич -доля в Уставном капитале – 11,11%,количество голосов – 11,11 из 100</p>
1.4	<p>О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации</p>	<p>Строительство комплекса пятиэтажных жилых домов по улице Генерала Белова в районе дома 18 в г. Новомосковске Тульской области. Первая очередь – 61-квартирный жилой. Срок ввода в эксплуатацию по проектной декларации – 30 сентября 2015г. Фактическая дата ввода дома в эксплуатацию – 03 декабря 2015г. Вторая очередь – 78-ми квартирный жилой дом. Срок ввода в эксплуатацию по проектной декларации – 30 июня 2017г. Фактическая дата ввода дома в эксплуатацию – 10 августа 2017г.</p>

1.5	О выданных лицензиях	Отсутствуют
1.6	0 величине собственных денежных средств застройщика, финансовом результате текущего года размере кредиторской задолженности на день публикации проектной декларации	Величина собственных денежных средств застройщика – (-) 10232,0 тысяч рублей Финансовый результат на 01.07.2017г. – (-) 1133,0 рублей Кредиторская задолженность на 01.07.2017г. – (+) 23540,0 тысяч рублей

II. Информация о проекте строительства

2.1	Цель проекта строительства	<p>Строительство многоквартирных жилых домов в районе жилого дома №22«б» по улице Генерала Белова в г. Новомосковске Тульской области.</p> <p>Данным проектом предусматривается размещение двух многоквартирных жилых домов на выделенном участке, расположенном в Тульской области, в г. Новомосковске по ул. Генерала Белова в районе дома №22Б в соответствии с заданием на проектирование и с учетом места размещения участка. Жилые здания запроектированы 7ми этажными. Строительство ведется в две очереди:</p> <p>Первая очередь строительства – Жилой дом №3</p> <p>Вторая очередь строительства – Жилой дом №4</p> <p>После сдачи домов в эксплуатацию им 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 строительства – Жилой дом №3: начало строительства: 4 квартал 2016г. года. Окончание строительства: не позднее 30 июня 2018 года.</p> <p>Вторая очередь строительства - Жилой дом №4: начало строительства: 2 квартал 2018г. года. Окончание строительства: не позднее 31 марта 2020 года.</p>
2.3	Результаты негосударственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы №77-2-1-3-0189-16 от 05 сентября 2016г.
2.4	Разрешение на строительство	№ 71-RU71315000-129-2016 от 09 сентября 2016г.
2.5	Права застройщика на земельный участок, информация о собственнике земельного участка, если застройщик не является его	<p>Договор №223А/15 о предоставлении земельного участка для использования на условиях аренды от 02 декабря 2015г., заключенный на срок 10 (десять) лет.</p> <p>Договор зарегистрирован 16 декабря 2015г. в Управлении Федеральной регистрационной службы по Тульской области, номер регистрации 71/015/036/2015-961/1.</p>

	<p>собственником, границы и площадь земельного участка, элементы благоустройства</p>	<p>Общая площадь участка 8426 кв.м. с кадастровым номером 71:00:000000:111711. Категория земель – земли населенных пунктов. Собственник земельного участка: государственная собственность. Местоположение участка: Тульская область, г. Новомосковск, по смежеству с земельным участком с К№71:15:030701:59 Разрешенное использование земельного участка: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. 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 домов и их описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>а) Данным проектом предусматривается размещение двух многоквартирных жилых домов на выделенном участке, расположенном в Тульской области, в г. Новомосковске по ул. Генерала Белова в районе дома №22Б.</p> <p>Строительство предполагается выполнить в 2 этапа:</p> <p>1 этап - Жилой дом №3 (1 очередь строительства);</p> <p>2 этап- Жилой дом №4 (2 очередь строительства)</p> <p>В соответствии с заданием на проектирование и с учетом места размещения участка жилые здания запроектированы 7-ми этажными.</p> <p>Предлагаемое объемно-планировочное решение принято исходя из сложившейся ситуации. Участок строительства расположен на свободной окраинной территории города и граничит: с запада – с территорией АТС, с севера – с участком существующего 5-ти этажного жилого дома №22Б, с юга – с территорией строящихся, ранее запроектированных жилых домов, с восточной стороны расположена свободная от застройки территория.</p> <p>Абсолютная отметка 0.000 здания №3 – 222.40, абсолютная отметка 0.000 здания №4 – 221.50 (изм.1.1)</p> <p>Жилые дома выполнены по одному проекту с подвалом и теплым чердаком. На 1-7 этажах проектируемых жилых домов расположены 1–2-3-х комнатные квартиры. Планировки разработаны с учетом оптимизации выхода общей площади квартир на этаже и обеспечения нормативных санитарно-гигиенических и пожарных требований. Высота жилых этажей - 3,3 м.</p> <p>Ширина марша лестницы - 1,20 м. Количество ступеней в марше - 11 шт. Высота ступеней – 150 мм. Ширина</p>

		<p>проступей - 300 мм.</p> <p>Проектируемый жилой дом оборудован лифтами. Для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов-колясочников на любой этаж лифты предусмотрены проходными с первой остановкой на уровне площадки входа в здание.</p> <p>Все двери на путях эвакуации предусматриваются с устройствами для самозакрывания, уплотнениями в притворах и с заполнением армированным стеклом. Двери входные и тамбурные в жилой дом – стальные индивидуального изготовления, утепленные, остекленные. Остекление дверей предусматривается в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012. Двери входные в квартиры – металлические, утепленные. Двери внутренние квартирные – индивидуального изготовления деревянные. Двери на чердак и в электрощитовую - противопожарные (EI 30).</p> <p>Оконные и балконные блоки запроектированы из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами с R=0,56, марки В2-0,55-0,59 по ГОСТ 30674-99.</p> <p>Ниже отм. 0,000 расположено техподполье, в котором размещены водомерный узел и помещение уборочного инвентаря. Высота помещений техподполья 2,27 и 1,97 м. Техподполье обеспечено двумя обособленными и рассредоточено расположенными эвакуационными выходами. В техподполье выполнена вытяжная вентиляция помещений (п.9.10СП 54.13330.2011).</p> <p>Проектом предусмотрена следующая наружная отделка: Стены – облицовочный кирпич красного и желтого цветов; Ограждение лоджий – металлическое с шагом вертикальных стержней не более 150 мм, высота ограждений 1,2м; Цоколь – декоративное покрытие; Окна и балконные двери – металлопластиковые с двойными стеклопакетами; Цвет оконных переплетов – белый; Цвет металлических элементов и ограждений – светло-серый.</p> <p>Идентификационные признаки: Жилой многоквартирный дом. Тип жилого дома по уровню комфорта – массовый (эконом-класс).</p> <p>Степень огнестойкости здания – I. Класс конструктивной пожарной опасности С0 Класс функциональной пожарной опасности Ф 1.3.</p> <p>б) Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства</p>
--	--	--

	<p>Проектируемое здание размещено строго в границах участка, которые определены его координатами. Высота и этажность проектируемого здания приняты в соответствии действующими нормативными документами с учетом сохранения инсоляционного климата участка.</p> <p>в) Описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства Архитектурная выразительность проектируемых жилых домов достигалась композиционными приемами, характерными для жилой застройки, с учетом пожеланий заказчика и наличием существующих строений. Пластика фасада решена исходя из условия минимального влияния на окружающую застройку. Цветовое решение принято в соответствии с пожеланиями заказчика и с учетом увязки с ранее запроектированными зданиями. Разработка предложений по интерьерам жилых и встроенных помещений проектом не предусмотрена.</p> <p>г) Описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения Помещения общего пользования жилого дома: Стены – затирка швов, штукатурка кирпичных стен, шпаклевка, акриловая покраска. Полы – керамогранит. (в лифтовых холлах, входных тамбурах и лестничных клетках – повышенной износостойкости с шероховатой поверхностью). Потолок – затирка швов, шпаклевка, акриловая покраска. функциональной пожарной опасности Ф 1.3.</p> <p>Квартиры: Стены-затирка швов, штукатурка кирпичных стен. Чистовая отделка стен, перегородок и потолков жилых помещений квартир, коридоров, кладовых и кухонь проектом не предусмотрена. Полы - стяжка цементно-песчаная по утеплителю типа «Изолон». В помещениях санузлов – гидроизоляция. Покрытие – на усмотрение покупателей. Чердак: Стены – затирка швов.</p> <p>Полы – цементно-песчаная стяжка по утеплителю.</p> <p>Техподполье:</p> <p>Стены – затирка швов</p> <p>Полы – Монолитная ж.б плита. На путях эвакуации внутренняя отделка будет выполнена в соответствии с СП 1.13130.2009, п.4.3.2 Все отделочные материалы должны иметь сертификат соответствия. Все отделочные материалы, примененные в проекте, в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.2.729-99 "Полимерные и полимерсодержащие строительные материалы, изделия и конструкции. Гигиенические требования безопасности",</p>
--	--

		<p>имеют санитарно-эпидемиологическое заключение с учетом эксплуатационно-функционального назначения здания.</p> <p>д) Описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей.</p> <p>Все помещения с постоянным пребыванием людей имеют естественное освещение через окна, размеры которых приняты исходя из соображений экономической целесообразности по теплотерям в соответствии с требованиями действующих норм. Выполнены расчеты по инсоляции и освещенности.</p>
2.7	<p>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>	<p>Первая очередь строительства – Жилой дом №3: Общее количество квартир - 70, из них: - однокомнатных -28 (общая площадь квартиры – 41,5кв.м 4шт., 41,9кв.м 2шт., 42,0кв.м 2шт., 43,2кв.м 10шт., 43,7кв.м 10шт.) - двухкомнатных - 28 (общая площадь квартиры – 58,3кв.м 4шт., 59,5кв.м 10шт., 64,2кв.м 4шт., 65,1кв.м 10шт.) - трехкомнатных - 14 (общая площадь квартиры – 80,7кв.м 14шт.) - Площадь квартир – 3844,8 кв.м. - Общая площадь квартир – 4068,6 кв.м. 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 строительства – Жилой дом №4: Общее количество квартир - 70, из них: - однокомнатных -28 (общая площадь квартиры – 41,5кв.м 4шт., 41,9кв.м 2шт., 42,0кв.м 2шт., 43,2кв.м 10шт., 43,7кв.м 10шт.) - двухкомнатных - 28 (общая площадь квартиры – 58,3кв.м 4шт., 59,5кв.м 10шт., 64,2кв.м 4шт., 65,1кв.м 10шт.) - трехкомнатных - 14 (общая площадь квартиры – 80,7кв.м 14шт.) - Площадь квартир – 3844,8 кв.м. - Общая площадь квартир – 4068,6 кв.м. 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	<p>Функциональное назначение нежилых помещений не входящих в состав</p>	<p>Отсутствуют</p>

	общего имущества.	
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 участвуют в приемке дома	Первая очередь строительства – Жилой дом №3: Срок ввода в эксплуатацию: 30 июня 2018 года, в приемке дома участвуют: Администрация города Новомосковск. Госстройнадзор. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства квартиры – 31 августа 2018г. Вторая очередь строительства – Жилой дом №4: Срок ввода в эксплуатацию: 30 апреля 2020 года, в приемке дома участвуют: Администрация города Новомосковск. Госстройнадзор. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства квартиры – 30 июня 2020г.
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	260 млн рублей
2.13	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные монтажные и другие работы	Технический заказчик: ООО «КУПОЛ-РЕГИОН», (Свидетельство №. СРО-С-208-19032010 от 28.05.14г) Генеральный подрядчик: ООО «КУПОЛ-РЕГИОН», (Свидетельство №. СРО-С-208-19032010 от 28.05.14г)
2.14	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	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». 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.

1) Первая очередь строительства - Жилой дом №3:

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-117727/2016 от 14.10.2016г. Срок действия договора с 14.10.2016г. по 31.08.2018г. Страховщиком по договору является Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» Лицензия на осуществление страхования СИ № 0072 от 07.04.2016г.

2) Вторая очередь строительства – Жилой дом №4:

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-117728/2016 от 14.10.2016г. Срок действия договора с 14.10.2016г. по 30.06.2020г. Страховщиком по договору является Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» Лицензия на осуществление страхования СИ № 0072 от 07.04.2016г.

3) Первая очередь строительства - Жилой дом №3:

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-117727/2016 от 07 апреля 2017г. Срок действия договора с 07.04.2017г. по 31.08.2018г. Страховщиком по договору является Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3438 от 22.08.2016г.

4) Вторая очередь строительства – Жилой дом №4:

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-117728/2016 от 07.04.2017г. Срок действия договора с 07.04.2017г. по 30.06.2020г. Страховщиком по договору является Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3438 от 22.08.2016г.

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

		строящихся на этом земельном участке многоквартирных 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