



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ОАО «АВГУР ЭСТЕЙТ»

В.В.Козлов

«02» мая 2012 года

г. Москва

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

1.1. Информация о наименовании, месте нахождения, режиме работы:

Фирменное наименование Застройщика:

Полное – Открытое акционерное общество «АВГУР ЭСТЕЙТ».

Сокращенное – ОАО «АВГУР ЭСТЕЙТ».

Местонахождение: 119146 г. Москва, Комсомольский проспект, дом 32 корп.2.

Режим работы - с 9.00 до 18.00 час.

Сайт: www.avgur.ru

1.2. Информация о государственной регистрации:

Основной государственный регистрационный номер: 1027739085428.

Свидетельство о государственной регистрации: №511.809 выдано 17.01.1995г. Московской регистрационной палатой.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: серия 77 № 008012177 выдано 19.08.2002 г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве.

Свидетельство о постановке на налоговый учет: серия 77 № 009501008, выдано 19.08.2002 г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве.

1.3. Сведения об учредителях Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления Застройщика:

Физические лица:

Мошкович Вадим Николаевич - 70% акций.

Маликов Михаил Константинович – 30% акций.

1.4. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение последних 3 (трех) лет:

За последние 3 года Застройщиком введены в эксплуатацию следующие жилые комплексы:

- «Смоленская Застава»: 119121, г. Москва, Ружейный пер., д. 3; срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией: апрель 2009 г.; фактический срок ввода в эксплуатацию - апрель 2009 г.

- «Надежда»: 119331, г. Москва, ул. Крупской, д. 1; д. 1, корп. 1; срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией: декабрь 2009 г.; фактический срок ввода в эксплуатацию – январь 2010 г.

- 1 очередь застройки жилого квартала пос. Коммунарка (проект «Квартал А101»): 142770, Московская область, Ленинский район, пос. Коммунарка, ул. Лазурная, д. 1, ул. Ясная, д. 2, ул. Лазурная, д. 3, ул. Лазурная, д. 5; срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией: декабрь 2011 г.; фактический срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2011 г.

Опыт работы – 18 лет.

1.5. Сведения о видах лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию:

Виды лицензируемой деятельности Застройщика: лицензируемых видов деятельности Застройщик не осуществляет.

1.6. Финансовый результат текущего года (по данным за I квартал 2012 г.):

Финансовый результат текущего года – 9 917 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности – 14 269 708 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности – 3 050 575 тыс. руб.

II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

2.1. Цели проекта:

Строительство многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями – корп. №№ 12, 17, благоустройство прилегающей территории.

2.2. Этапы реализации проекта:

1. Разработка, согласование и утверждение проектной документации – 4 квартал 2011 г.
2. Получение разрешения на строительство – 30 ноября 2011 г.
3. Начало строительного-монтажных работ, строительство проекта – март 2012 г.
4. Окончание строительного-монтажных работ, ввод в эксплуатацию – 01 октября 2013 г.

2.3. Сроки реализации проекта:

1. Начало строительства проекта – март 2012 г.
2. Окончание строительства проекта: – 01 октября 2013 г.

2.4. Результаты Государственной экспертизы по проекту:

Положительное ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 50-1-4-1515-11 Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза», утвержденное «25» ноября 2011 г.

2.5. Разрешение на строительство:

№ RU50503000-436/11-р/с от 30 ноября 2011 года.

Выдано: Администрацией Ленинского муниципального района Московской области на срок до «01» октября 2013 года.

2.6. Информация о Земельном участке:

1. Права Застройщика на земельный участок:

земельный участок общей площадью 136000 кв.м. - принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством 50 НА N1505141 от 22 декабря 2006 г., запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 50-50-21/065/2006-073 от 22 декабря 2006 г. Кадастровый номер 50:21:12 03 03 0027.

Земельный участок № 34, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Сосенское (ранее Сосенский с.о.), вблизи д. Столбово, общей площадью 136 000,00 кв.м, находится в залоге у ОАО «Сбербанк России» (Банк) по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии в целях финансирования затрат по строительству второй очереди (корпуса №№ 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14), а также будет передан в последующий залог ОАО «Сбербанк России» в связи с привлечением кредитных денежных средств Банка по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии в целях финансирования затрат по строительству третьей очереди (корпуса №№ 12, 15, 16, 17) жилого квартала пос. Коммунарка сельского поселения Сосенское Ленинского муниципального района Московской области.

Отведенные под строительство жилых домов (корпуса №№ 12,17) земельные участки площадью 0,4872 га и 0,8535 га, соответственно, входят в состав земельного участка № 34 общей площадью 13,6 га, принадлежащего Застройщику на праве собственности.

2. Описание границ земельных участков, отведенных под строительство жилых домов (корп. №№12, 17):

Участки расположены в северо-восточной части участка № 34 и граничат:

участок под строительство корпуса № 12: с севера, севера-запада- внутриквартальный проезд, многоэтажный 10-ти этажный жилой дом; с востока – магазин; с юго-востока – придомовая территория 12-ти этажного жилого дома; с юга – свободная территория под строительство детского дошкольного учреждения; с запада – свободная от застройки территория, ТП.

участок под строительство корпуса № 17: с севера – проезд; с востока – свободная от застройки территория (пустырь), далее двухэтажные дома; с запада – проезды, далее существующий 12-ти этажный жилой дом и магазин; с юга – свободная от застройки территория, огороды.

На участках строительства объекты капитального строительства отсутствуют.

3. Элементы благоустройства:

- дорожное покрытие (асфальт).

- рекреационная зона (площадка для отдыха взрослых и детей, беседки, качели, карусели, горки, песочницы).

- озеленение (устройство газонов, разбивка цветников, посадка деревьев и кустарников).

- гостевая автостоянка.

2.7. Местоположение проекта и его описание.

1. *Территориальное расположение:* поселок Коммунарка, сельское поселение Сосенское (ранее Сосенский с.о.), Ленинский муниципальный район Московской области.
2. *Строительный адрес:* Московская область, Ленинский район, сельское поселение Сосенское, вблизи дер. Столбово, уч. № 34.
3. *Описание:*

Проект строительства корпусов №№ 12, 17 входит в состав третьей очереди застройки жилого квартала пос. Коммунарка переменной этажности.

Расчетное число жителей: корпуса № 12 – 276; корпуса № 17 – 308.

Подъезды к домам осуществляются со стороны существующего внутриквартального проезда. Подъезд пожарных машин обеспечен к зданиям со всех сторон, ширина пожарных проездов (в т.ч. совмещенных с тротуарами) не менее 6 м. Покрытие: проездов – асфальтобетонное, бетонная плитка; тротуаров – мощение бетонной плиткой. С восточных фасадов корпусов №№ 12 и 17 предусмотрены участки эксплуатируемых газонов (бетонные ячейки с грунтом для посева газона). Запроектирована организация дорожного движения на территории у корпусов с установкой дорожных знаков.

На прилегающей к жилым домам территории запроектировано размещение следующих площадок: для игр детей (524,3 кв.м.), спортивной (584 кв.м.), для отдыха взрослого населения (156,4 кв.м.), для установки мусоросборных контейнеров, для временной стоянки автомобилей на 86 машиномест (в т.ч. 5 машиномест – для машин маломобильных групп населения).

Компенсация недостающих спортивных площадок будет выполняться за счет существующего спортивного клуба «Прометей», расположенного на расстоянии 240-260 м от проектируемых домов.

Постоянное хранение личных автомобилей (184 шт.) предусматривается в проектируемом (по отдельному проекту) гаражно-стояночном комплексе на 539 машиномест.

Озеленение участка - посев газонов, разбивка цветников, посадка деревьев и кустарников.

Отвод дождевых и талых вод от зданий осуществляется по спланированной территории, по проектируемым внутриплощадочным сетям дождевой канализации на проектируемые (по отдельному проекту) очистные сооружения.

На первом этаже (в каждом из корпусов) размещены: квартиры, коридор, диспетчерская с санузлом, комната уборочного инвентаря, входная группа (двойной тамбур, лифтовой холл, вестибюль, комната консьержа с санузлом).

Общее количество квартир в корпусах №№ 12 и 17 - 319,

в т.ч.: 1 - комнатных - 153; 2-х комнатных – 115, 3-х комнатных – 49, 4-х комнатных - 2.

Технические характеристики:

Корпуса №№ 12, 17 - 17-ти этажные односекционные, сложной формы в плане, с размерами в осях 47,4 x 15,78 м. (корпус 12) и 52,8 x 15,23 м. (корпус 17) с техподпольем и машинным отделением лифтов на кровле. Высота от уровня проезда до низа окна 17 этажа – 58,9 – 49,8 м.

Класс надёжности зданий – нормальный.

Конструктивная схема - перекрестно-стенная. Пространственная жесткость и устойчивость зданий обеспечиваются совместной работой стен (наружных и внутренних) с дисками междуэтажных перекрытий и покрытия, жесткостью узлов соединения конструкций.

Фундаменты – свайные, с ростверками в виде монолитных железобетонных плит толщиной 800мм.

Наружные стены:

1 тип – несущие (с поэтажным опиранием), с внутренним слоем из ячеистобетонных блоков, толщиной 400 мм. (ГОСТ 31360-2007). Наружный слой – кладка керамическая полнотелым кирпичом толщиной 120 мм. Соединение слоев осуществляется при помощи сварных каркасов, выполняемых из оцинкованной арматурной стали.

2-й тип – несущие, с внутренним слоем из монолитного железобетона толщиной 200-230 мм. Утеплитель – плиты экструзионного пенополистирола толщиной 120 мм., 170 и 200 мм. Соединение слоев выполняется при помощи стеклопластиковых гибких связей.

3-й тип (в сечениях с контурными балками) – с внутренним слоем из монолитного железобетона толщиной 230 мм. Утеплитель – плиты минераловатные толщиной 200 мм.

Стены внутренние (включая стены лестничных клеток, лифтовых шахт) – несущие, монолитные, железобетонные толщиной 300 и 200мм.

Перегородки: межквартирные – из пенобетонных блоков толщиной 200 мм.; межкомнатные, для сантехкабин – гипсобетонные, пазогребневые толщиной 80 мм.

Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные плиты толщиной 180мм и 220мм, усиленные по периметру здания монолитными железобетонными балками (совмещены с плитами перекрытия и покрытия).

Крыша – совмещенная, плоская, малоуклонная с внутренним организованным водостоком.

Плиты балконов и лоджий – монолитные железобетонные толщиной 180 мм, совмещенные с плитами перекрытий.

Окна, балконные двери – двухкамерный и однокамерный стеклопакет в ПВХ профилях по ГОСТ 30674-99.

Двери: наружные – металлические, «глухие» утепленные и деревянные.
Наружная отделка стен: цоколь – бетонная фасадная плитка; стены – лицевой кирпич 3-х цветов.
Высота этажей (от пола до потолка): техподполья – 1,84 м.; первого и типовых – 2,74 м.; машинного отделения лифтов – 2,2 м.

Высота жилых этажей - 3 м (от пола до пола).

Связь между жилыми этажами в корпусах осуществляется посредством лестницы типа Н1 и с помощью двух лифтов грузоподъемностью 400 кг и 1000 кг.

Техническое подполье (в каждом из корпусов) предназначено для разводки инженерных сетей, размещения ИТП и насосной, электрощитовой (без примыкания к жилым комнатам). Техподполье оборудовано самостоятельным выходом наружу, окнами с примыками.

На кровле в корпусах размещено машинное отделение лифтов с помещением прочистки и промывки мусоропровода.

Мусороудаление осуществляется посредством устанавливаемых мусоропроводов. Мусорокамеры имеют самостоятельные выходы наружу.

Технические характеристики жилых помещений:

Квартиры в корпусах имеют: кухни площадью 8,2-13,5 кв.м.; отдельные или совмещенные санузлы; летние помещения – остекленные лоджии или балконы. В двух и трехкомнатных квартирах запроектировано по два санузла.

Квартиры обеспечиваются щитом механизации для проведения ремонтных работ (напряжение 220 В). Внутриквартирная разводка не предусмотрена.

Площади жилых помещений (квартир), указанные в настоящей декларации, включают сумму площадей всех частей помещения, предусмотренных разрешительной проектной документацией, в том числе площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

Технические характеристики нежилых помещений:

На первых этажах зданий запроектированы помещения для уборочного инвентаря, оборудованные раковиной, помещения диспетчерской, входная группа (двойной тамбур, лифтовой холл, вестибюль, комната консьержа с санузлом). Пол на первом этаже здания утепляется.

Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, составляет:

в корпусе № 12 - 48,4 кв. м

в корпусе № 17 - 49,0 кв.м..

Застройщик осуществляет строительство проекта за счет собственных и кредитных средств ОАО «Сбербанк России».

2.8. Количество в составе проекта самостоятельных частей: 2 многоквартирных (многоэтажных жилых) дома.

2.8.1. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

1. многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 12):

Общая площадь здания –	10 924,4 кв.м.
Количество квартир:	всего – 151 площадью – 8 309,70 кв.м, в том числе:
Однокомнатных -	68, из них:
	площадью 43,20 кв.м - 32
	площадью 44,00 кв.м - 16
	площадью 44,10 кв.м – 16
	площадью 44,40 кв.м – 2
	площадью 45,10 кв.м – 1
	площадью 45,30 кв.м - 1
Двухкомнатных-	66 , из них:
	площадью 58,00 кв.м – 16
	площадью 59,20 кв.м - 1
	площадью 61,20 кв.м - 16
	площадью 61,30 кв.м - 16
	площадью 62,30 кв.м - 16
	площадью 63,20 кв.м - 1
Трехкомнатных -	16, из них:
	площадью 77,00 кв.м – 16

Четырехкомнатных- 1, из них:
площадью 99,30 кв.м - 1

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью – 48,4 кв.м:

№ пом. по проектной документации	Площадь, кв.м.	Наименование
10	23,2	диспетчерская
12	3,3	с/у
13	5,8	тамбур
15	3	тамбур
11	13,1	комната уборочного инвентаря

2. многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 17):

Общая площадь здания – 12 123,2 кв.м.

Количество квартир: всего – 168 площадью – 9 249,60 кв.м, в том числе:

Однокомнатных - 85, из них:
площадью 40,90 кв.м - 16
площадью 41,20 кв.м - 16
площадью 41,90 кв.м - 16
площадью 42,00 кв.м - 16
площадью 42,20 кв.м - 1
площадью 42,50 кв.м - 1
площадью 43,20 кв.м - 1
площадью 43,30 кв.м - 1
площадью 45,00 кв.м - 16
площадью 46,30 кв.м - 1

Двухкомнатных- 49, из них:
площадью 61,30 кв.м - 16
площадью 61,80 кв.м - 16
площадью 62,30 кв.м - 16
площадью 62,60 кв.м - 1

Трехкомнатных - 33, из них:
площадью 75,90 кв.м - 16
площадью 77,20 кв.м - 16
площадью 78,40 кв.м. - 1

Четырехкомнатных- 1, из них:
площадью 99,10 кв.м - 1

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью – 49,0 кв.м:

№ пом. по проектной документации	Площадь, кв.м.	Наименование
10	23,2	диспетчерская
12	3,3	с/у
13	5,8	тамбур
15	3	тамбур
11	13,7	комната уборочного инвентаря

2.9. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества проекта:

Корпус № 12 - нежилые помещения 1 этажа:

№ пом. по проектной документации	Площадь, кв.м.	Наименование
--	-------------------	--------------

10	23,2	диспетчерская
12	3,3	с/у
13	5,8	тамбур
15	3	тамбур
11	13,1	комната уборочного инвентаря

Корпус № 17 - нежилые помещения 1 этажа:

№ пом. по проектной документации	Площадь, кв.м.	Наименование
10	23,2	диспетчерская
12	3,3	с/у
13	5,8	тамбур
15	3	тамбур
11	13,7	комната уборочного инвентаря

2.10. Состав общего имущества в проекте, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: лестничные клетки, помещения инженерного оснащения, помещения консьержа, подсобные помещения, лифтовые шахты, холлы, чердаки и т.д. в соответствии с действующим законодательством, а также земельные участки, отведенные под строительство жилых домов (корп. №№ 12 и 17) общей площадью около 1,3407 га.

2.11. Предполагаемые сроки получения разрешения на ввод в эксплуатацию: октябрь 2013 г.

2.12. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, представители которых принимают участие в приемке проекта:

1. Администрация Ленинского муниципального района Московской области;
2. Администрация сельского поселения Сосенское Ленинского муниципального района Московской области;
3. ГУГАСН Ленинского муниципального района Московской области;
4. Муниципальное предприятие «Видновское производственно-техническое объединение городского хозяйства»;
5. МОСОБЛГОСЭНЕРГОНАДЗОР;
6. РОСТЕХНАДЗОР;
7. ЗАО «Дирекция по управлению многоквартирными домами».

2.13. Меры по добровольному страхованию Застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства.

Финансовые риски отсутствуют, в связи с тем, что:

- Застройщик имеет устойчивое финансовое положение (по данным РСБУ на 31.03.2012 г. стоимость чистых активов составляет 4 861 750 тыс. руб.);

- в 2012 г. привлечена кредитная линия ОАО «Сбербанк России» на финансирование строительства проекта;

- договорами, заключенными между Застройщиком и Генподрядчиком, предусмотрено обязательное страхование последним строительного-монтажных рисков и ответственности перед третьими лицами, в том числе с ответственностью за «все риски», включая ошибки при проектировании. Страховщик будет выбран из списка 10 крупнейших страховых компаний РФ.

Валютные риски отсутствуют, поскольку все обязательства Застройщика зафиксированы в валюте РФ.

2.14. Планируемая стоимость строительства (создания) проекта.

Планируемая стоимость строительства (создания) проекта установлена на основании заключенных застройщиком договоров, направленных на строительство проекта, на общую сумму – 836 млн. руб., в том числе:

корпус №12 - 401 млн. руб.

корпус №17 - 435 млн. руб.

Указанная сумма расходов не является окончательной и может изменяться в течение срока строительства.

2.14.1. Структура финансирования проекта:

Корпус №12:

1. Собственные средства Застройщика – 15%
3. Кредитные средства ОАО «Сбербанк России» на финансирование строительства – 17%
4. Средства участников долевого строительства – 68%

Корпус №17:

1. Собственные средства Застройщика – 15%
3. Кредитные средства ОАО «Сбербанк России» на финансирование строительства – 12%
4. Средства участников долевого строительства – 73%

2.15. Перечень организаций, осуществляющих строительные-монтажные и другие работы (подрядчики):

- Генеральный подрядчик - ЗАО «Управление по строительству №111».
- Генеральные проектировщики – ООО «Алексей Бавыкин и партнёры».
- Авторский надзор - ООО «Алексей Бавыкин и партнёры».
- Технический надзор – ЗАО «Управление по строительству № 111».

2.16. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

1. В соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок с кадастровым номером 50:21:12 03 03 0027, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

2.17. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) проекта, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

1. Кредитные договоры с ОАО «Сбербанк России» в целях финансирования затрат по строительству проекта.
2. Договоры займа.
3. Инвестиционные договоры о финансировании строительства нежилых помещений с юридическими лицами.

Дата составления Проектной декларации - «14» декабря 2011 года.

Дата внесения изменений в Проектную декларацию (в соответствии с ч. 5 ст. 19 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ) - «02» мая 2012 г.

Дата публикации Проектной декларации с изменениями – «12» мая 2012 г.