

# Проектная декларация

по строительству первой очереди малоэтажного жилого комплекса  
Ласточкино,  
расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково  
(в районе ул. Кожинская)

## 1. Информация о застройщике

### 1.1. Фирменное наименование

**Полное:** Общество с ограниченной ответственностью «КР Развитие»

**Сокращенное:** ООО «КР Развитие»

### 1.2. Место нахождения юридического лица

**Режим работы застройщика:** Адрес: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25 стр.18.  
тел.(495) 638-5328

Офис продаж: Московская область, г.Щелково, ул. Кожинская, ЖК «Ласточкино»,  
тел.(495) 563-3444

Режим работы отдела продаж - с 10:00 до 19:00 по будням, суббота и воскресенье -  
выходные дни.

### 1.3. Сведения о регистрации

ОГРН 5067746380884

Свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц  
серия 77 № 009762590, выдано МИФНС №46 по г. Москве, 19 декабря 2006 г.

#### **Сведения о постановке на налоговый учет**

ИНН/КПП 7703606158 / 770101001

Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе серия  
77 № 009762592, выдано ИФНС №1 по г. Москве, 19 декабря 2006 г.

### 1.4. Сведения об участниках (учредителях) юридического лица

Единственным участником ООО «КР Развитие», обладающим 100 процентами голосов в  
высшем органе управления общества, является Компания с ограниченной  
ответственностью «КОЖИНО ЛИМИТЕД», основанная и зарегистрированная на  
территории республики Кипр от 19.07.2006г. за регистрационным номером 180789.

### 1.5. Сведения об участии застройщика в строительстве объектов недвижимости

В течение трех лет, предшествующих дате составления и опубликования данной  
проектной декларации, Застройщик не принимал участия в строительстве  
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории РФ.

### 1.6. Сведения о лицензиях застройщика

Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности.

### 1.7. Сведения о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности

Финансовый результат по состоянию на 31 марта 2012 г.: 1780 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2012 г. составляет 4180 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности по состоянию на 31 марта 2012 г. составляет 35 659 тыс. руб.

## **2. Информация о проекте строительства**

### **2.1. Цель проекта строительства, его этапы и сроки реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации**

#### **Цель проекта строительства:**

Строительство и ввод в эксплуатацию первой очереди строительства малоэтажного жилого комплекса (жилые дома №№ 1-7).

#### **Сроки реализации проекта строительства:**

окончание строительства жилых домов № 1-7 – 31 декабря 2013 г.

**Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:** I квартал 2014 года

#### **Результаты государственных экспертиз проектной документации и заключения надзорных организаций:**

- Постановление Главы городского поселения Щелково №83 от 30.06.2011г. «Об утверждении проекта планировки территории по размещению малоэтажного жилищного строительства»
- Распоряжение Администрации городского поселения Щелково № 57-ар от 29.07.2011г. «Об утверждении градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 50:14:030528:0002»

### **2.2. Разрешение на строительство**

#### **Строительство объекта осуществляется на основании:**

Разрешение Администрации городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области № RU50510105-71/2011 от 20.10.2011 на строительство объекта капитального малоэтажного строительства (первая очередь): сблокированные жилые дома поз.1-7, расположенные по адресу Московская область, г. Щелково (в районе ул. Кожинская);

### **2.3. Земельный участок**

Адрес: Московская обл., г. Щелково

Кадастровый номер земельного участка 50:14:0030528:2, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - «для размещения малоэтажного жилищного строительства». Общая площадь земельного участка, отведенного под строительство, составляет 319000 кв.м.

Собственник земельного участка: ЗАО «Интегратор».

Застройщику участок предоставлен в аренду на основании Договора аренды земельного участка № 1/АЗ от 30 октября 2009 года, зарегистрированном Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 08.12.2009, номер регистрации 50-50-14/075/2009-109.

## 2.4. Местоположение и описание объекта

Строящиеся объекты первой очереди строительства малоэтажного жилого микрорайона расположены в городском поселении Щелково Московской области на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0030528:2 по адресу: Московская область, г. Щелково (в районе существующей частной застройки по улице Кожинская). Площадь земельного участка, предназначенного под строительство, первой очереди строительства малоэтажного жилого микрорайона составляет 4.07 га. Объекты строительства представляют собой комплекс состоящий из двух типов сблокированных 2-х 3-х этажных жилых домов, а именно:

- дома №№ 1-7 (кроме секций номер 2 в домах 5-7) состоят из железобетонного фундамента, железобетонного цоколя, перекрытий выполненных из сборных железобетонных плит, несущих стен - наружных из унифицированных, мелкосборных, многослойных строительных элементов заводского изготовления с фасадной отделкой (Полиблок 400мм) где под плиты перекрытия выполняется монолитный железобетонный пояс, внутренних стен из кирпича. В 100% квартир предусмотрены выходы на балкон имеющий железобетонное основание с ограждающими конструкциями, лестничных маршей и лестничных площадок из железобетона, все дома сблокированные, жилые, 2х 3-х этажные, состоящие из двух типов секций повторного применения;
- секции номер 2 домов №№ 5-7 состоят из железобетонного фундамента, цоколя состоящего из керамзитобетонных блоков, несущих элементов здания – 100% современный утепленный деревянный каркас.

Проектом строительства первой очереди строительства предусматривается размещение 7-ми 2-х и 3-х секционных жилых домов (дом 1 – 3-х секционный состоящий из 3-х этажных секций, дом 2 – 3-х секционный состоящий из 3-х этажных секций, дом 3 – 3-х секционный состоящий из 3-х этажных секций, дом 4 – 3-х секционный состоящий из 3-х этажных секций, одна из которых угловая, дом 5 – 3-х секционный состоящий из 2-х 3-х этажных секций и одной 2-х этажной секции, дом 6 – 3-х секционный состоящий из 2-х 3-х этажных секций и одной 2-х этажной секции, дом 7 – 2-х секционный состоящий из 2-х 3-х этажных секций).

Жилые дома №№ 1-3 и частично дом №4 расположены вдоль существующего обводненного карьера. Жилые дома №№ 5, 6 расположены в северо-западной части участка первой очереди строительства мкр. Жилые дома расположены с минимальной плотностью застройки, что обеспечивает нормативную инсоляцию жилых помещений проектируемых домов.

**Элементы благоустройства территории:** Проектными решениями генерального плана предусматривается размещение на прилегающей к жилым домам территории следующих площадок: для игр и занятий спортом детей дошкольного и младшего возраста, для отдыха и занятий спортом взрослого населения. Для временного размещения автотранспорта запроектированы автостоянки, на которых выделены машиноместа для автотранспорта принадлежащего лицам с ограниченной двигательной способностью. Количество машиномест значительно превышает нормативную.

### 2.5.1. Самостоятельные части комплекса, которые могут быть переданы участникам долевого строительства

**Жилой дом корп.1** состоит из трех одинаковых типовых трехэтажных секций соединенных друг с другом углами.

Количество секций – 3

Количество этажей – 3

Количество квартир – 36, в том числе:

однокомнатных квартир – 18, двухкомнатных квартир - 18

Общая площадь квартир – 1674,0 кв.м.

**Жилой дом корп.2** состоит из трех одинаковых типовых трехэтажных секций соединенных друг с другом боковыми фасадами.

Количество секций – 3

Количество этажей – 3

Количество квартир – 36, в том числе:

однокомнатных квартир – 18, двухкомнатных квартир - 18

Общая площадь квартир – 1674,0 кв.м.

**Жилой дом корп.3** состоит из трех одинаковых типовых трехэтажных секций соединенных друг с другом боковыми фасадами.

Количество секций – 3

Количество этажей – 3

Количество квартир – 36, в том числе:

однокомнатных квартир – 18, двухкомнатных квартир - 18

Общая площадь квартир – 1674,0 кв.м.

**Жилой дом корп.4** состоит из двух одинаковых типовых трехэтажных секций и угловой трехэтажной секции.

Количество секций – 3

Количество этажей – 3

Количество квартир – 33, в том числе:

однокомнатных квартир – 15, двухкомнатных квартир - 18

Общая площадь квартир – 1578,0 кв.м.

**Жилой дом корп.5** состоит из двух одинаковых типовых трехэтажных секций и двухэтажной секции.

Количество секций – 3

Количество этажей – 2-3

Количество квартир – 32, в том числе:

однокомнатных квартир – 16, двухкомнатных квартир - 16

Общая площадь квартир – 1488,0 кв.м.

**Жилой дом корп.6** состоит из двух одинаковых типовых трехэтажных секций и двухэтажной секции.

Количество секций – 3

Количество этажей – 2-3

Количество квартир – 32, в том числе:

однокомнатных квартир – 16, двухкомнатных квартир - 16

Общая площадь квартир – 1488,0 кв.м.

**Жилой дом корп.7** состоит из двух одинаковых типовых трехэтажных секций соединенных друг с другом боковыми фасадами.

Количество секций – 2

Количество этажей – 3

Количество квартир – 24, в том числе:

однокомнатных квартир – 12, двухкомнатных квартир - 12

Общая площадь квартир – 1116,0 кв.м.

## **2.5.2. Общие технические характеристики (состояние) квартир и нежилых помещений, передаваемых участнику долевого строительства**

**Квартиры, а также нежилые помещения, сдаются подготовленными под чистовую отделку с выполнением следующих работ:**

**- Стены и перекрытия.**

Наружные стены выполняются из полиблока (секции №2 в домах №5, №6, №7 выполняются из несущих деревянных конструкций), возводятся все внутриквартирные перегородки. В стенах заделываются все сквозные отверстия, выполненные в связи с технологическими потребностями. Закладные детали оштукатуриваются. Внутриквартирные перегородки выполняются в полном объеме.

**- Двери и окна.**

Устанавливаются металлические входные двери, которые оборудуются замком и ручками. Межкомнатные двери не поставляются и не устанавливаются. Окна устанавливаются с 2-х камерными стеклопакетами из ПВХ профиля, оборудуются замками с ручками. Подоконные доски не поставляются и не устанавливаются.

**- Отопление.**

Отопление квартир от установленных в кухнях индивидуальных газовых котлов, с использованием в качестве отопительных приборов стальных конвекторов. Применение других конвекторов, не снижающих эксплуатационные показатели, не является основанием для изменения цены договора.

**- Вентиляция.**

Монтируются вентиляционные межэтажные короба с вскрытыми вентиляционными отверстиями.

**- Холодное и горячее водоснабжение.**

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки унитазов. Горячее водоснабжение от установленных в кухнях индивидуальных газовых котлов.

**- Пожарное водоснабжение.**

Выполняется отвод от стояка холодного водоснабжения. Отвод оборудуется запорным вентилем.

**- Канализация.**

Монтируются канализационные стояки с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов.

**- Электрооборудование.**

В поэтажном щитке устанавливается квартирный счетчик учета потребления электроэнергии, вводное УЗО, общий автомат, автомат на розетки, автоматическое верхнее освещение, автомат на э/п.

**Помещения общего пользования сдаются с выполнением следующих работ:**

- **стены:** стеклообои и декоративная штукатурка с окраской водоэмульсионной краской;
- **потолки:** гипсокартон в секциях №2 домов №5, №6, №7, в остальных шпателька с покраской водоэмульсионной краской;
- **полы:** керамическая плитка.

## **2.6. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирных домах, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, отсутствуют.

## **2.7. Состав имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников строительства**

В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, тех.подполье, а также крыши, ограждающие несущие и

ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания.

## **2.8. Ввод объекта в эксплуатацию**

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод первой очереди микрорайона в эксплуатацию: жилые дома №№1-7 первый квартал 2014 года. Приемка объекта в эксплуатацию будет осуществляться по домам в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством. Комиссия по приемке жилого дома в эксплуатацию (согласно ТСН 12-310-2000), назначается распоряжением местной администрации.

Наименование органа, уполномоченного в соответствии с законодательством на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию: Администрация городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области

## **2.9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства**

- Риск изменения законодательства, регулирующего хозяйственную деятельность застройщика, налогообложение застройщика (применяемые компанией меры по снижению рисков данной группы – мониторинг действующего законодательства юридической службой и службой внутреннего аудита, налоговое планирование);
- Риски временной потери ликвидности, вызванные длительностью финансового цикла и сезонным характером деятельности компании (в целях минимизации влияния подобных рисков в компании создана система текущего и прогнозного планирования и создания резервов);
- Риски изменения процентных ставок при использовании кредитных ресурсов в качестве источников финансирования реализуемых проектов (для нивелирования влияния данного фактора риска в компании используется оптимизация кредитного портфеля на базе непрерывного мониторинга ситуации на рынке);
- Валютные риски оцениваются как умеренные;
- Прочие макроэкономические изменения (ухудшение инвестиционного климата; инфляция и т.п.). Инвестиционные риски - невысокие. Недвижимость в ближайшем Подмосковье (до 20 км от МКАД) пользуется устойчивым спросом на любом этапе строительства; до момента подписания акта о выделении доли и не позднее акта о реализации инвестиционного контракта можно уступить свою долю по рыночной цене.

Добровольное страхование вышеуказанных финансовых рисков не осуществляется.

## **2.10. О планируемой стоимости строительства**

Ориентировочная планируемая стоимость строительства объектов первой очереди строительства составляет 493 млн. руб.

## **2.11. Перечень организаций, выполняющих основные строительномонтажные работы**

Для строительства объекта капитального строительства привлечены:

ООО "Полиблок-Строй" (ОГРН 1082135000551 ИНН 2116498269, место нахождения: 429016, Чебоксарский район, д. Сятракасы, ул. Придорожная, д. 7);  
ООО «Беркут» (ИНН 7714686204, место нахождения: 117485, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 100А).

Проектирование:

ООО «АДЭК» (ИНН 7702613748, место нахождения: 127051, г. Москва, Сухаревская пл., д.6 стр.1);  
ООО «ТМИДАЛ» (ИНН 7723719671, место нахождения: 109144, г. Москва, Новочеркасский б-р, дом 46 – 384)

## **2.12. Способ обеспечения исполнения обязательств по договору**

Исполнение обязательств Застройщика по заключаемым договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **2.13. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства, кроме договоров долевого участия**

Заключены Договоры займа с Компанией с ограниченной ответственностью «КОЖИНО ЛИМИТЕД» (100%-ный участник ООО «КР Развитие») и ООО «Новая Площадь Симаргл Капитал»

**Впервые опубликовано на сайте [www.lastochkino.com](http://www.lastochkino.com) 01 ноября 2011 года.  
Последние изменения внесены 16.05.12 г.**

**Генеральный директор  
ООО "КР Развитие"**

**А.И. Петергов**