

**Общество с ограниченной ответственностью
«Инвесттраст»**

УТВЕРЖДЕНА

**Приказом Генерального директора
от 14 ноября 2012 г. № 44**

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**Корпус № 38 жилой застройки с объектами культурно-социального и
рекреационного назначения, расположенной по адресу:
г. Москва, п. Десеновское, вблизи д. Десна, уч. 50/1**

(в редакции от 17.12.2012 года)

г. Москва
2012

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование, место нахождения и режим работы	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвесттраст»</p> <p>Место нахождения: 142730, г. Москва, поселение Сосенское, ЖК «Дубровка», ул. Сосновая, стр. 4</p> <p>Почтовый адрес: 142730, г. Москва, поселение Сосенское, ЖК «Дубровка», ул. Сосновая, стр. 4</p> <p>Время работы: пн.-чт. 9.00-18.00, пт. 9.00-16.45 Суббота, воскресенье – выходной.</p>
2. Государственная регистрация	<p>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1077759455894</p> <p>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7730567081</p> <p>Код причины постановки на учет (КПП): 775101001</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009221603, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 27 августа 2007 года</p> <p>Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 77 № 014226686 от 01 июля 2012 года.</p>
3. Учредители (участники)	<p>Компания с ограниченной ответственностью «БЕДЖАКРА МЕНЕДЖМЕНТ ЛИМИТЕД» - владелец доли, составляющей 100% уставного капитала.</p>
4. Реализованные проекты строительства	<p>Строительство и ввод в эксплуатацию комплекса жилых домов, детского сада, инженерной инфраструктуры и благоустройства на земельном участке с кадастровым номером 50:21:0140116:494 общей площадью 64142 кв.м, расположенном по адресу: г. Москва, п. Десеновское, вблизи дер. Десна, уч.№50/9.</p> <p><u>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • жилой дом № 11 – IV квартал 2013 г. • жилой дом № 12 – IV квартал 2013 г. • жилой дом № 13 – IV квартал 2013 г. • жилой дом № 9 – III квартал 2014 г. • жилой дом № 8 – III квартал 2014 г. • жилой дом № 10 – III квартал 2014 г.

<p>5. Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p>	<p>Работы по осуществлению строительного контроля осуществляются привлеченным застройщиком юридическим лицом: ООО «СтройДомСервис».</p> <p>Свидетельство ООО «СтройДомСервис» о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта строительства № 0255-2011-01-5003049275-С-104, выдано НП СРО «Московский строительный союз». 07 июля 2011 года.</p>
<p>6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности</p>	<p>Финансовый результат: - за 9 месяцев 2012г. - 273 тыс. руб. - по состоянию на 30 сентября 2012г. (нарастающим итогом с начала деятельности организации) – 1 737 тыс. руб.</p> <p>Кредиторская задолженность по состоянию на 30 сентября 2012г.: 49 715 тыс. руб.</p> <p>Дебиторская задолженность по состоянию на 30 сентября 2012г.: 993 565 тыс. руб.</p> <p>Валюта баланса на 30 сентября 2012г.: 5 896 783 тыс. руб.</p>

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

<p>1. Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации</p>	<p>Цель проекта строительства: Строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома, инженерной инфраструктуры и благоустройства на земельном участке площадью 9,62 га.</p> <p>Этапы реализации проекта строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Получение исходно-разрешительной документации; • Разработка проекта планировки и проекта межевания микрорайона; • Разработка, согласование и утверждение предпроектной и проектно-сметной документации; • Подготовка строительной площадки; • Выполнение полного комплекса строительно-монтажных, пусконаладочных и иных работ, необходимых для ввода в эксплуатацию жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения дома, благоустройства прилегающей территории;
--	--

- Оформление имущественных прав сторон.

Сроки реализации проекта строительства:

начало строительства объекта:

- жилой дом № 38 – IV квартал 2012 г.;

окончание строительства объекта:

- жилой дом № 38 – 30 ноября 2013 г.;

Результаты государственных экспертиз проектной документации и заключения надзорных организаций:

- Выписка из протокола Градостроительного Совета при Главном архитекторе Московской области от 06.04.2011 № 62/11;
- Постановление Правительства Московской области от 22.03.2011 № 222/8 «О согласовании проекта генерального плана сельского поселения Десеновское Ленинского муниципального района МО»;
- Распоряжение Администрации Ленинского муниципального района Московской области от 15.03.2011 № 717-р/о «О проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории жилых микрорайонов вблизи деревень Станиславль и Десна в с.п. Десеновское Ленинского муниципального района МО»;
- Распоряжение Администрации сельского поселения Десеновское Ленинского муниципального района Московской области от 30.05.2011 № 132-р/о «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории жилых микрорайонов вблизи деревень Станиславль и Десна в с.п. Десеновское Ленинского муниципального района МО»;
- Распоряжение Администрации Ленинского муниципального района Московской области от 07.07.2011 № 2427-р/о «Об утверждении градостроительного плана земельного участка № 50 на строительство жилой застройки с объектами культурно-социального и рекреационного назначения (I очередь)»;
- Распоряжение Администрации Ленинского муниципального района Московской области от 14.06.2011 № 2144-р/о «Об утверждении градостроительного плана земельного участка № 53 строительства котельной и очистных сооружений в составе жилого микрорайона»;
- Постановление Администрации Ленинского муниципального района Московской области от 02.09.2011 № 988 «О разрешении разработки проектной документации на строительство жилого микрорайона по адресу: Московская область, Ленинский район, с.п. Десеновское, вблизи д. Десна».
- Положительное заключение № 50-1-4-0729-12 утверждено 09.06.2012г. Московской областной государственной экспертизы: Жилая застройка с

	<p>объектами культурно-социального и рекреационного назначения. 3-ая очередь строительства 1-ый пусковой комплекс – 17-ти этажный, 3- секционный жилой дом с объектами соцкультбыта на 1-м этаже, корпус 38.</p>
2. Разрешения на строительство	<p>– Разрешение Заместителя Главы администрации Ленинского района от 26 июня 2012 года № RU50503000-527/12-р/с на строительство 17-ти этажного 3-секционного жилого дома с объектами соцкультбыта на 1-м этаже, корпус 38, по адресу: Московская область, Ленинский район, с.п. Десеновское, вблизи д. Десна, уч. № 50;</p>
3. Права застройщика на земельный участок, сведения о собственнике, реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, кадастровый номер и площадь участка, элементы благоустройства	<p>Земельный участок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - общая площадь 9625 кв.м; - кадастровый номер: 77:17:0140116:3; - адрес: Московская область, Ленинский район, Десеновский с/о, вблизи дер. Десна (адрес в соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы № 352-ПП от 25.07.2012: г. Москва, поселение Десеновское, вблизи дер. Десна); - категория земель: земли населенных пунктов; - разрешенное использование: для размещения домов многоэтажной жилой застройки, строительства объектов культурно-социального назначения и рекреационных целей. <p>Собственник земельного участка: ООО «Солнечное» (свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО № 340010, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 14 декабря 2012 года).</p> <p>Права застройщика на земельный участок: Договор аренды земельного участка между ООО «Инвесттраст» и ООО «Солнечное» № 50/1 от 03 октября 2012г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 14 ноября 2012 года. Дополнительное соглашение от 04.12.2012 года к договору аренды земельного участка № 50/1 от 03.10.2012 года, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 13 декабря 2012 года.</p> <p>Элементы благоустройства на земельном участке отсутствуют.</p>
4. Информация о местоположении строящихся многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и их описание	<p>Жилая застройка граничит: на северо-западе с индивидуальной жилой застройкой КП «Покровский», СНТ «Поляна», ДНТ «Четыре»; на северо-востоке с индивидуальной жилой застройкой деревень Тупиково, Станиславль и Десна, участком культурно-рыболовного хозяйства; на юго-востоке – с полосой отвода автодороги А-</p>

	<p>101 «Москва-Малоярославец-Рославль»; на юго-западе с территорией оздоровительного комплекса «Ватутинки», ФГУ «Оздоровительный комплекс «Бор». Незначительный отрезок северо-западной границы проходит вдоль русла реки Десны. Севернее проектируемой территории расположен объект культурного наследия – церковь Архангела Михаила в д. Станиславль.</p> <p>Границы участка строительства жилого дома №38: с севера-территории проектируемого жилого дома №39; с востока - территория (красные линии) улицы районного значения, далее жилая территория микрорайона №3; с юга-территория озеленения общего пользования (бульвар); с запада-территория проектируемых жилого дома № 42 и детского дошкольного учреждения.</p> <p>Жилая застройка представлена: 17-ти этажный 4-секционный жилой дом № 11; 17-ти этажный 2-секционный жилой дом № 12; 17-ти этажный 4-секционный жилой дом № 13; 12-ти этажный 3-секционный жилой дом № 9; 12-ти этажный 3-секционный жилой дом № 8; 17-ти этажный 3-секционный жилой дом № 10; 12-ти этажный 3-секционный жилой дом №1; 12-ти этажный 5-секционный жилой дом №19; 17-ти этажный 3-секционный жилой дом №38 детский сад на 150 мест.</p> <p>Инженерные сооружения: <i>водозаборный узел</i> – находится в северо-западной части с.п. Десеновское; <i>котельная и очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков</i> – находятся южнее автодороги А-101 «Москва-Малоярославец-Рославль»; <i>очистные сооружения поверхностных стоков</i> – находятся в северной части вблизи д. Тупиково; <i>Центральный тепловой пункт</i> для первой очереди строительства расположен восточнее корп. № 13 и южнее корп. № 9.</p>
<p>5. Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Жилой дом корп. №38 Количество секций – 3; этажей –17; Количество квартир – 320, в том числе: однокомнатных – 144 двухкомнатных – 112 трехкомнатных – 48 четырёхкомнатных - 16 Площадь жилого здания – 25 804,0 кв.м общая площадь квартир – 16 784,08 кв.м</p>

<p>6. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирных домах, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>жилой дом корп. № 38: нежилые помещения 1-го этажа – 871,0 кв./м.</p>
<p>7. Состав общего имущества в многоквартирных домах, 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • помещения консьержек; • мусоропровод; • технические помещения; • вестибюли и лифтовые холлы; • лестницы и межквартирные лестничные площадки; • лифты; • лифтовые и иные шахты; • коридоры; • чердаки; • подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; • технические этажи и техподполья; • крыши; • ограждающие несущие и ненесущие конструкции; • механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; • элементы придомовой территории.
<p>8. Предполагаемые сроки получения разрешений на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости; орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию</p>	<p><u>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • жилой дом № 38 – 30 ноября 2013 г. <p>Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Комитет государственного строительного надзора города Москвы
<p>9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Риск изменения законодательства, регулирующего хозяйственную деятельность застройщика, налогообложение застройщика (применяемые компанией меры по снижению рисков данной группы – мониторинг действующего законодательства); • Риски изменения процентных ставок при использовании кредитных ресурсов в качестве источников финансирования реализуемых проектов (для нивелирования влияния данного фактора риска

	<p>используется оптимизация кредитного портфеля на базе непрерывного мониторинга ситуации на рынке);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Валютные риски (для исключения влияния валютных рисков ООО «Инвесттраст» не осуществляет финансовые операции с валютой иностранных государств: цены на реализуемые права на квартиры, нежилые помещения номинированы в рублях, равно как и расчёты с поставщиками и подрядчиками); • Прочие макроэкономические изменения (ухудшение инвестиционного климата; изменение ставки рефинансирования; инфляция и т.п.). <p>Добровольное страхование вышеуказанных финансовых рисков не осуществляется.</p>
9.1. Планируемая стоимость строительства микрорайона	Планируемая стоимость строительства жилого дома: 950 млн. рублей
10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы	ООО «МФС ПИК».
11. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>Согласно статьям 12.1, 13, 14, 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» исполнение обязательств ООО «Инвесттраст» по всем договорам, заключенным для строительства (создания) каждого из многоквартирных домов и зданий в составе строящегося микрорайона, обеспечивается залогом. При этом обеспечивается исполнение следующих обязательств ООО «Инвесттраст» по договорам:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях предусмотренных вышеуказанным законом или условиями заключенного с ним договора; 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.
12. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства	ДОГОВОР № 121493 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 09 октября 2012 года, заключенный с ОАО «Сбербанк России»

Всего прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью 9

(подпись) А лист 20

Генеральный директор ООО «Инвестраст»
И.Г. Гаврилов
20_года

