



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ОАО «АВГУР ЭСТЕЙТ»

Т. Санкович

«30» июля 2013 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.

- 2 очередь застройки жилого квартала пос. Коммунарка (проект «Квартал А 101»): 142770, г. Москва, поселение Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Ясная, д.6, ул. Лазурная, д. 7, ул. Ясная д. 8, ул. Лазурная д. 9, ул. Ясная д. 10, ул. Лазурная д.11; срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией: сентябрь 2012 г.; фактический срок ввода в эксплуатацию – сентябрь 2012 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 полугодие 2013 г.):

Финансовый результат (убыток)	- (5 047) тыс. руб.
Размер кредиторской задолженности	- 17 775 075 тыс. руб.
Размер дебиторской задолженности	- 3 835 224 тыс. руб.

II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

2.1. Цели проекта:

Строительство жилого комплекса - многоэтажных жилых домов – корп. №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 на земельном участке кадастровый номер 50:21:0120316:138, благоустройство прилегающей территории.

2.2. Этапы реализации проекта:

1. Получение разрешения на строительство, разработка, согласование и утверждение проектной документации – декабрь 2011 г.
2. Начало строительного-монтажных работ, строительство проекта – 05 марта 2013 г.
3. Окончание строительного-монтажных работ, ввод в эксплуатацию – 30 апреля 2015 г.

2.3. Сроки реализации проекта:

1. Начало строительства проекта – март 2013 г.
2. Окончание строительства проекта: – апрель 2015 г.

2.4. Результаты Государственной экспертизы по проекту:

Положительное ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 50-1-4-0463-12 Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза», утвержденное «23» апреля 2012г.

2.5. Разрешение на строительство:

№ RU50503000-568/11-р/с от 22 декабря 2011 года.

Выдано: Администрацией Ленинского муниципального района Московской области на срок до «30» апреля 2015 года.

2.6. Информация о Земельном участке:

1. Права Застройщика на земельный участок:

Отведенный под строительство многоквартирных домов (корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) земельный участок № 39 кадастровый номер 50:21:0120316:138, площадью 32 800 кв. м, по адресу (согласно данным государственного кадастра недвижимости): город Москва, поселение Сосенское, вблизи пос. Коммунарка, уч.№39, принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Держава» (ОГРН: 1045000913374, ИНН 5003050834, КПП 775101001, место нахождения: 142770, г. Москва, поселение Сосенское, пос. Коммунарка, д.35, корп. 2) на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права от 15.06.2011 г. 50-АБ N 817092, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись рег. № 50-50-21/068/2009-282 от 09.09.2009 г.); категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – многоквартирные дома.

Застройщик владеет земельным участком на праве аренды в соответствии с Договором № 1-39/2012 от «10» декабря 2012 г. аренды с правом выкупа земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» января 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-17/131/2012-101.

2. Описание границ земельного участка, отведенного под строительство жилых домов (корп. №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7):

Участок граничит:

с севера - местный проезд «Подъезд к Бачурино», примыкающий к проезду «А-101-Москва-Малоярославец-Рославль-Коммунарка»; с запада - свободная от застройки территория, далее участок 103; с востока-территория автоцентра и территория проектируемой жилой застройки; с юга - свободная от застройки территория.

На участке 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:* поселение Сосенское, поселок Коммунарка, г. Москва.
2. *Строительный адрес:* Московская область, Ленинский район, сельское поселение Сосенское, вблизи пос. Коммунарка, уч. 39.
3. *Описание:*

Проект строительства корпусов №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 входит в состав 1 очереди застройки жилого квартала пос. Коммунарка.

Общее расчетное число жителей (для всех корпусов №№ 1-7) - 1742 (из расчета общей площади квартир 30 м² на человека).

Подъезды к придомовым территориям корпусов осуществляются с существующих местных проездов. 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; тротуаров – мощение бетонной плиткой. Запроектирована организация дорожного движения на территории у корпусов с установкой дорожных знаков.

На прилегающей к жилым домам территории запроектировано размещение следующих площадок: комбинированные площадки для игр детей и отдыха взрослых (1136 м²), спортивной (338 м²), для установки мусоросборных контейнеров, для временной стоянки автомобилей на 89 машиноместа.

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

Отвод дождевых и талых вод от зданий осуществляется по спланированной территории, в проектируемые внутриплощадочные сети дождевой канализации (по отдельному проекту).

Общее количество квартир в типовом корпусе – 135 шт. (общее количество квартир в корпусах №№ 1-7 – 945 шт.),

в т.ч.: 1 - комнатных – 67 шт;

2-х комнатных – 51 шт.,

3-х комнатных – 17 шт.

Общая площадь квартир (для одного корпуса) - 7 466,1 м².

Проектом предусмотрены следующие квартиры:

- однокомнатные 40,5 - 42,1 кв.м

- двухкомнатные 66,9 - 68,8 кв.м.

- трехкомнатные 80,9 - 82,8 кв.м.

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

Квартиры имеют: кухни; отдельные или совмещенные санузлы (в однокомнатных квартирах, в соответствии с заданием на проектирование); летние помещения - остекленные лоджии или балконы (кроме квартир первого этажа).

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.

Отделка помещений:

Полы:

- входные тамбуры, вестибюли, межквартирные коридоры, лестнично-лифтовые холлы, - керамогранитная плитка с шероховатой поверхностью;

- помещение консьержа - ламинат;

- санузлы консьержа, пом. хранения инвентаря - керамическая плитка.

Стены:

- входные тамбуры, вестибюли, межквартирные коридоры, лестнично-лифтовые холлы, помещение консьержа - штукатурка улучшенная, затирка, шпатлевка, окраска улучшенная водоэмульсионной краской на всю высоту;

- санузлы консьержа, пом. хранения инвентаря, мусоросборная камера - облицовка керамической плиткой на всю высоту.

Потолки:

- входные тамбуры, вестибюли, межквартирные коридоры 1 этажа, лестнично-лифтовые холлы, помещение консьержа - подшивной потолок .

- межквартирные коридоры на остальных этажах - окраска улучшенная водоэмульсионной стойкой к истиранию краской на водной основе;

Технические характеристики:

Корпуса (№№ 1- 7) –17-ти этажные, односекционные, сложной формы в плане, с размерами в осях 30,58 x 23,08 м, с техподпольем и машинным отделением лифтов на кровле. Высота этажей (от пола до потолка): техподполья - 2,63 м; первого и типовых - 2,71 м; машинного отделения лифтов - 2,6 м. Максимальная высота от уровня проезда до низа окна 17 этажа (для корпусов) - 49,42 - 49,92 м.

Класс надёжности зданий – нормальный.

Конструктивная схема - ствольно-стеновая (стены перекрёстные). Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечиваются совместной работой ядра жесткости, образуемого конструкциями лифтового (центрального) и лестничного узлов, несущих стен (наружных и внутренних) с дисками междуэтажных перекрытий и покрытия. Узловые соединения несущих конструкций - жесткие.

Фундаменты - ростверк в виде монолитной железобетонной плиты толщиной 1000 мм на свайном основании. Под ростверком выполняется подготовка из бетона кл. В 7,5 толщиной 100 мм. Сваи - забивные, висячие длиной 11 м сечением 300x300 мм (для корпусов №№ 5 - 7), длиной 12 м и 14 м сечением 350x350 мм (для корпуса № 1), длиной 14 м сечением 350x350 мм (для корпусов № 2, № 3) и длиной 15 м сечением 350x350 мм (для корп. № 4) по ГОСТ 19804 -91.

Наружные стены:

1-й тип - ненесущие (основная часть стен), двухслойные, с внутренним слоем из ячеистобетонных блоков толщиной 400 мм. Наружный слой - кладка толщиной 120 мм из керамического эффективного кирпича.

2-й тип - несущие, с внутренним слоем из монолитного железобетона толщиной 200 мм. Утеплитель - минераловатная плита толщиной 150 мм. Наружный слой - см. 1-й тип стен. Стены внутренние (включая стены лестничных клеток и лифтовых шахт) - несущие, монолитные, железобетонные толщиной 200 мм.

Перегородки: межквартирные - из ячеистобетонных блоков, толщиной 200 мм, внутриквартирные - из гипсобетонных пазогребневых блоков толщиной 80 мм (в санузлах - из влагостойких).

Перекрытия и покрытие - монолитные железобетонные, плиты толщиной 200 мм.

Крыша - совмещённая, плоская малоуклонная, с внутренним организованным водостоком. Утеплитель - плиты экструзионного пенополистирола «Технониколь XPS 30-250» толщиной 150 мм. Разуклонка - керамзитовый гравий с переменной толщиной слоя, закрываемый армированной цементно-песчаной стяжкой толщиной 50 мм.

Кровля - два слоя гидростеклоизола по стяжке.

Плиты лоджий - монолитные, железобетонные толщиной 200 мм, совмещённые с плитами междуэтажных перекрытий.

Лестницы - монолитные и сборные железобетонные марши и площадки.

Окна, балконные двери - двухкамерный стеклопакет в ПВХ переплётах по ГОСТ 30674 -99.

Двери наружные - алюминиевые профили, утеплённые, с остеклением (ГОСТ 23747-88).

Наружная отделка: цоколя - декоративная колерованная штукатурка; стены - керамический лицевой кирпич 2-х цветов.

Связь между этажами жилых частей в каждой секции осуществляется с помощью лестничной клетки и при помощи двух лифтов грузоподъемностью 400 и 1000 кг.

Мусороудаление - посредством устанавливаемых в каждой секции мусоропроводов с клапанами на каждом этаже и мусоросборной камерой на первом этаже.

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

2.8. Количество в составе проекта самостоятельных частей: 7 многоквартирных 17-ти этажных жилых дома.

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

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

Общая площадь здания –	10 014,3 кв.м.
Количество квартир:	всего – 135 площадью – 7 466,1 кв.м, в том числе:
Однокомнатных -	67, из них:
	площадью 42,1 кв.м - 3
	площадью 40,5 кв.м - 64
Двухкомнатных-	51, из них:
	площадью 65,6 кв.м – 32
	площадью 66,8 кв.м - 16
	площадью 66,9 кв.м - 2

площадью 68,8 кв.м - 1

Трехкомнатных - 17, из них:
площадью 80,9 кв.м - 16
площадью 82,8 кв.м - 1

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью - отсутствуют.

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

Общая площадь здания - 10 014,3 кв.м.
Количество квартир: всего - 135 площадью - 7 466,1 кв.м, в том числе:
Однокомнатных - 67, из них:
площадью 42,1 кв.м - 3
площадью 40,5 кв.м - 64
Двухкомнатных- 51, из них:
площадью 65,6 кв.м - 32
площадью 66,8 кв.м - 16
площадью 66,9 кв.м - 2
площадью 68,8 кв.м - 1
Трехкомнатных - 17, из них:
площадью 80,9 кв.м - 16
площадью 82,8 кв.м - 1

3. многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 3):

Общая площадь здания - 10 014,3 кв.м.
Количество квартир: всего - 135 площадью - 7 466,1 кв.м, в том числе:
Однокомнатных - 67, из них:
площадью 42,1 кв.м - 3
площадью 40,5 кв.м - 64
Двухкомнатных- 51, из них:
площадью 65,6 кв.м - 32
площадью 66,8 кв.м - 16
площадью 66,9 кв.м - 2
площадью 68,8 кв.м - 1
Трехкомнатных - 17, из них:
площадью 80,9 кв.м - 16
площадью 82,8 кв.м - 1

4. многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 4):

Общая площадь здания - 10 014,3 кв.м.
Количество квартир: всего - 135 площадью - 7 466,1 кв.м, в том числе:
Однокомнатных - 67, из них:
площадью 42,1 кв.м - 3
площадью 40,5 кв.м - 64
Двухкомнатных- 51, из них:
площадью 65,6 кв.м - 32
площадью 66,8 кв.м - 16
площадью 66,9 кв.м - 2
площадью 68,8 кв.м - 1
Трехкомнатных - 17, из них:
площадью 80,9 кв.м - 16
площадью 82,8 кв.м - 1

5. многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 5):

Общая площадь здания - 10 014,3 кв.м.
Количество квартир: всего - 135 площадью - 7 466,1 кв.м, в том числе:
Однокомнатных - 67, из них:
площадью 42,1 кв.м - 3
площадью 40,5 кв.м - 64
Двухкомнатных- 51, из них:

		площадью 65,6 кв.м – 32
		площадью 66,8 кв.м - 16
		площадью 66,9 кв.м - 2
		площадью 68,8 кв.м - 1
Трехкомнатных -	17,	из них: площадью 80,9 кв.м – 16 площадью 82,8 кв.м – 1
6. многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 6):		
Общая площадь здания –		10 014,3 кв.м.
Количество квартир:		всего – 135 площадью – 7 466,1 кв.м, в том числе:
Однокомнатных -	67,	из них: площадью 42,1 кв.м - 3 площадью 40,5 кв.м - 64
Двухкомнатных-	51 ,	из них: площадью 65,6 кв.м – 32 площадью 66,8 кв.м - 16 площадью 66,9 кв.м - 2 площадью 68,8 кв.м - 1
Трехкомнатных -	17,	из них: площадью 80,9 кв.м – 16 площадью 82,8 кв.м – 1
7. многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 7):		
Общая площадь здания –		10 014,3 кв.м.
Количество квартир:		всего – 135 площадью – 7 466,1 кв.м, в том числе:
Однокомнатных -	67,	из них: площадью 42,1 кв.м - 3 площадью 40,5 кв.м - 64
Двухкомнатных-	51 ,	из них: площадью 65,6 кв.м – 32 площадью 66,8 кв.м - 16 площадью 66,9 кв.м - 2 площадью 68,8 кв.м - 1
Трехкомнатных -	17,	из них: площадью 80,9 кв.м – 16 площадью 82,8 кв.м – 1

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью – отсутствуют.

2.9. 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 и т.д. в соответствии с действующим законодательством, а также земельный участок, отведенный под строительство жилых домов (корп. №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) общей площадью 32800 кв.м.

2.10. Предполагаемые сроки получения разрешения на ввод в эксплуатацию: 30 апреля 2015 г.

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

2.12.1. Префектура ТиНАО г.Москвы

2.12.2. Комитет государственного строительного надзора города Москвы

2.12.3. ОАО «МОЭСК»

2.12.4. ОАО «МОЭК»

2.12.5. МГУП «Мосводоканал»

2.12.6. ГУП «Мосводосток»

2.12.7. Ростехнадзор

2.12.8. ЗАО «Управление по эксплуатации и ремонту».

2.12. 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 01.04.2013 г. стоимость чистых активов составляет 8 797 526 тыс. руб.);

- в 2013 г. планируется привлечение кредитной линии ОАО «Сбербанк России» на финансирование строительства проекта;

- договорами, заключенными между Застройщиком и Генподрядчиком, предусмотрено обязательное страхование последним строительно-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.

2.13. Планируемая стоимость строительства (создания) проекта.

Планируемая стоимость строительства (создания) проекта установлена на основании заключенных застройщиком договоров, направленных на строительство проекта, на общую сумму – 3 020 млн. руб., в том числе:

корпус № 1 - 433,6 млн. руб.

корпус № 2 - 431,2 млн. руб.

корпус № 3 - 431,2 млн. руб.

корпус № 4 - 431,2 млн. руб.

корпус № 5 - 431,2 млн. руб.

корпус № 6 - 431,2 млн. руб.

корпус № 7 - 431,2 млн. руб.

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

2.14.1. Структура финансирования проекта:

1. Собственные средства Застройщика – 16,3%

3. Кредитные средства ОАО «Сбербанк России» на финансирование строительства – 40,5%

4. Средства участников долевого строительства – 43,2%

2.14. Перечень организаций, осуществляющих строительно-монтажные и другие работы (подрядчики):

- Генеральный подрядчик – будет определен по результатам тендера.
- Генеральный проектировщик – ООО «ДЕКТ-А».
- Авторский надзор - ООО «ДЕКТ-А».
- Технический надзор – ЗАО «Управление по строительству № 111».

2.15. 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, отведенный под строительство, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

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

1. Кредитный договор 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 - «30» января 2013 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) - «30» июля 2013 г.

Всего прошнуровано и пронумеровано

Всего

(*8*)

ЛИСТОВ

