

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
ОАО «АВГУР ЭСТЕЙТ»

Д.А. Подкидышев

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: 392036, город Тамбов, улица Интернациональная, дом 16А.

Режим работы - с 9.00 до 18.00 час.

Сайт: [www.avgur.ru](http://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 68 № 001682646, выдано 31.07.2013 г. Инспекцией ФНС России по г. Тамбову.

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

Физические лица:

Мошкович Вадим Николаевич - 70% акций.

ЗАО «Масштаб» – 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.

<b>1.6. Финансовый результат текущего года (по данным за 12 месяцев 2013 г.):</b>	
Финансовый результат (прибыль)	- 1 990 100 тыс. руб.
Размер кредиторской задолженности	- 26 031 149 тыс. руб.
Размер дебиторской задолженности	- 7 713 906 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 – март 2014 г.

### **2.3. Сроки реализации проекта:**

1. Начало строительства проекта – март 2012 г.
2. Окончание строительства проекта: – март 2014 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 77-АО 632257 от 31 мая 2013 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, 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 50:21:0120303:27.

Земельный участок № 34, расположенный по адресу (согласно данным государственного кадастра недвижимости): г. Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, общей площадью 136 000,00 кв.м, находится в залоге у ОАО «Сбербанк России» по договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий в целях финансирования затрат по строительству второй (корп. №№ 5- 11, 14) и третьей очередей (корпуса №№ 12, 15, 16, 17) застройки жилого квартала поселка Коммунарка.

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:* поселение Сосенское, поселок Коммунарка, г. Москва.
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-стеновая. 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 приямками.

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:** март 2014 г.

**2.12. 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. ГУП МО «Мособлгаз»
- 2.12.8. Ростехнадзор
- 2.12.9. ЗАО «Управление по эксплуатации и ремонту».

**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 31.12.2013 г. стоимость чистых активов составляет 7 621 374 тыс. руб.);
- в 2012 г. привлечена кредитная 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.

## 2.14. 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) - «28» марта 2014 г.

Дата публикации Проектной декларации с изменениями – «10» апреля 2014 г.

Всего прошнуровано и пронумеровано  
пять ( 5 ) листов

