

Проектная декларация:

**Строительства многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, город
Ивантеевка, улица Школьная (дом №5 по Генеральному плану в составе Проекта
планировки квартала №14)**

**(опубликована 14.04.2016 года на сайте ООО «Инвесттрансстрой»
www.investtransstroy.ru.)**

А. Информация о Застройщике:

1. Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Инвесттрансстрой» (ООО «Инвесттрансстрой»).

2. Место нахождения Центрального офиса: 129329, г. Москва, ул. Кольская, дом 2, корпус 6.

2.1. Место нахождения обособленного подразделения (офис продаж) ООО "Инвесттрансстрой": 141281, М.О., г. Ивантеевка, ул. Школьная, дом 14.

3. Режим работы сотрудников Центрального офиса и обособленного подразделения: 9 часов 00 минут – 18 часов 00 минут (понедельник – пятница) с перерывом на обед (13-00 – 14-00).

4. ООО «Инвесттрансстрой» зарегистрировано 25 февраля 2005 года в г. Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1057746316100. Выдано свидетельство о государственной регистрации: серия 77 номер 006490454.

5. Учредители Застройщика:

- *Шварцман Владимир Львович с долей 28 % уставного капитала,*
- *Демьянчук Владимир Петрович с долей 28 % уставного капитала,*
- *Минькин Валерий Иванович с долей 24 % уставного капитала,*
- *Снежницкий Юрий Сергеевич с долей 20 % уставного капитала.*

6. ООО «Инвесттрансстрой» создано 25.02.2005 года целевым назначением для строительства и эксплуатации объектов жилищного и социально- бытового назначения.

В период с момента создания и до момента опубликования настоящей Декларации Общество обеспечило выполнение функций Заказчика-Застройщика-Инвестора:

- по строительству многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, дом 42, корпус 3. Срок ввода в эксплуатацию дома, предусмотренный проектом, - 30 июня 2006 года. Дом введен в эксплуатацию 30 июня 2006 года;

- по строительству многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Школьная, дом 14. Срок ввода в эксплуатацию дома, предусмотренный проектом, - 30 ноября 2008 года. Дом введен в эксплуатацию 30 октября 2008 года;

- по строительству многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Школьная, дом 16. Срок ввода в эксплуатацию дома, предусмотренный проектом, - 30 ноября 2008 года. Дом введен в эксплуатацию 21 января 2009 года;

- по строительству многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Трудовая, дом 18. Срок ввода в эксплуатацию дома, предусмотренный проектом, - 31 декабря 2011 года. Дом введен в эксплуатацию 29 августа 2011 года;

- по строительству многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Школьная, дом 12. Срок ввода в эксплуатацию дома, предусмотренный проектом, - 31 декабря 2011 года. Дом введен в эксплуатацию 30 ноября 2011 года.

- по строительству многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Трудовая, дом 22. Срок ввода в эксплуатацию дома, предусмотренный проектом, - 31 декабря 2012 года. Дом введен в эксплуатацию 31 июля 2012 года;

- по строительству многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Новоселки-Слободка, дом 2. Срок ввода в эксплуатацию дома, предусмотренный проектом, - 31 декабря 2013 года. Дом введен в эксплуатацию 06 февраля 2013 года.

- по строительству многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Новоселки, дом 2. Срок ввода в эксплуатацию дома, предусмотренный проектом, - 31 декабря 2014 года. Дом введен в эксплуатацию 23 июня 2014 года.

-по строительству многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г.Ивантеевка, ул. Новоселки, дом 4. Срок ввода в эксплуатацию дома, предусмотренный проектом, - 31 декабря 2015 года. Дом введен в эксплуатацию 25 декабря 2014 года.

-по строительству многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, дом 39а. Срок ввода в эксплуатацию дома, предусмотренный проектом, - 02 июля 2016 года. Дом введен в эксплуатацию 20 ноября 2015 года.

-по строительству многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, дом 41а. Срок ввода в эксплуатацию дома, предусмотренный проектом, - 01 января 2016 года. Дом введен в эксплуатацию 20 ноября 2015 года.

7. О финансовой деятельности Застройщика:

Финансовый результат на дату опубликования проектной декларации составляет 391379 тыс. рублей,

Кредиторская задолженность на дату опубликования проектной декларации составляет – 700594 тыс. рублей,

Дебиторская задолженность на дату опубликования проектной декларации составляет – 11813 тыс. рублей.

8. Информация о виде лицензируемой деятельности:

ООО «Инвесттрансстрой» является членом саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Международная гильдия транспортных строителей» и имеет Свидетельство о допуске к работам по осуществлению строительного контроля застройщиком, выданное 06 сентября 2012 года за номером С-122-18122009.

Б. Информация о Проекте строительства:

1. Многоэтажный жилой дом (17-ти этажный, одноподъездный (башенного типа)) по адресу: Московская область, город Ивантеевка, улица Школьная (дом № 5 по Генеральному плану в составе Проекта планировки квартала № 14) со следующими характеристиками:

а) общее количество квартир – 160 общей площадью **7 987.84 кв.м.**, без учета лоджий (к=0.5.) из них:

- **1-но комнатных** – 96 квартир общей площадью **3 699.84 кв.м.**;

- **2-х комнатных** – 32 квартиры общей площадью **1890.56 кв.м.**;

- **3-х комнатных** – 32 квартиры общей площадью **2397.44 кв.м.**;

Общая площадь квартир с учетом лоджий (к=0.5.) составляет: **8 529.88 кв.м.** из них:

- **1-но комнатных** – 96 квартир общей площадью **4 021.74 кв.м.**;

- **2-х комнатных** – 32 квартиры общей площадью **2 003.08 кв.м.**;

- **3-х комнатных** – 32 квартиры общей площадью **2 505.06 кв.м.**

б) площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества жилого дома 1-й этаж – **534.26 кв.м.**, а именно:

- Блок нежилых помещений ОФИС № 1 – 80.45 кв.м.,

- Блок нежилых помещений ОФИС № 2 – 163.40 кв.м.,

- Блок нежилых помещений ОФИС № 3 – 161.88 кв.м.,

- Блок нежилых помещений ОФИС № 4 – 128.53 кв.м..

в) площадь помещений общего назначения (лифтовые холлы, лестничные клетки, тамбуры лестничных клеток, межквартирные коридоры, тамбуры входов, помещения для вахтеров- консьержей, мусорокамеры, венткамеры, помещения для установки телевизионного оборудования, машинное помещение лифтов, узел учета тепла, насосные, водомерный узел, помещения электрощитовой) – **3 251.12 кв.м.**

Всего общая площадь дома без учета лоджий (κ=0.5.) – 11 773.22 кв.м.;
Всего общая площадь дома с учетом лоджий (κ=0.5.) – 12 315.26 кв.м..

2. Состав квартир:

Наименование	Состав квартир									
	1-но комн.				2-х комнатные				3-х комн.	
Общая площадь квартиры	35.44	35.44	39.11	39.11	41.07	41.07	59.08	59.08	74.92	74.92
	38.79*	38.80*	42.46*	42.47*	44.42*	44.43*	62.59*	62.61*	78.28*	78.29*
В том числе состав помещений										
- Жилая комната	16.52	16.52	16.52	16.52	15.49	15.49	17.22	17.22	18.39	18.39
- Жилая комната	-	-	-	-	-	-	13.56	13.56	13.52	13.52
- Жилая комната	-	-	-	-	-	-	-	-	10.48	10.48
- Кухня	9.92	9.92	9.92	9.92	10.24	10.24	9.89	9.89	10.98	10.98
- Прихожая	4.90	4.90	8.57	8.57	9.46	9.46	13.25	13.25	5.70	5.70
- Коридор	-	-	-	-	-	-	-	-	10.63	10.63
- Кладовая	-	-	-	-	1.91	1.91	-	-	-	-
- Санузел	4.10	4.10	4.10	4.10	3.97	3.97	-	-	4.01	4.01
- Ванная комната	-	-	-	-	-	-	3.82	3.82	-	-
- Туалет	-	-	-	-	-	-	1.34	1.34	1.21	1.21
- Лоджия**	1.72	1.73	1.72	1.73	1.72	1.73	1.76	1.77	1.75	1.76
- Лоджия**	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.75	1.76	1.61	1.61

* Площадь квартиры с учетом лоджии с понижающим коэффициентом 0.5..

** Лоджии указаны с учетом понижающего коэффициента 0.5..

3. Этапы строительства:

Этап	Наименование работ (мероприятий)	Начало работ	Завершение работ	Примечание
1	2	3	4	5
1	Вынос инженерных коммуникаций	Апрель 2016	Май 2016	
2	Устройство монолитной ж/б плиты	Май 2016	Июнь 2016	
3	Устройство монолитных конструкций	Июль 2016	Май 2017	
4	Кирпичная кладка наружных стен и внутренних перегородок	Август 2016	Май 2017	
5	Остекление	Сентябрь 2016	Июнь 2017	
6	Устройство кровли	Май 2017	Июнь 2017	
7	Монтаж грузо- пассажирских лифтов	Апрель 2017	Июнь 2017	
8	Выполнение всех видов инженерных работ	Апрель 2017	Июнь 2017	
9	Отделочные работы	Март 2017	Июнь 2017	
10	Наружные коммуникации	Июнь 2016	Май 2017	
11	Благоустройство и озеленение (включая в нетитульные прилегающие территории)	Май 2017	Август 2018	
12	Предположительный срок получения Разрешения на ввод Объекта (жилого дома) в эксплуатацию и передача квартир участникам долевого строительства	До 01 сентября 2018 года		

Начало работ – "14" апреля 2016 года,

Предположительный срок получения Разрешения на ввод Объекта (жилого дома) в эксплуатацию и передача квартир участникам долевого строительства – "01" сентября 2018 года.

4. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 77-2-1-3-0019-16,
выдано 26.02.2016 года Открытым акционерным обществом «ПРОМЭКСПЕРТИЗА»

(Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации №РОСС RU.0001.610024 от 17.12.2012 года).

5. Разрешение на строительство от "14" апреля 2016 года №RU50-46-4683-2016, выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

6. Права Застройщика на земельный участок:

ООО «Инвесттрансстрой» заключен с Администрацией города Ивантеевки договор аренды земельного участка от 22.12.2015 года № 472.

Срок аренды земельного участка с 22.12.2015 года по 22.12.2018 года.

13.01.2016 года за номером 50-50/013-50/013/013/2015-3049/2 договор аренды зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Земельный участок является неразграниченной государственной собственности.

Категория земель- земли населенных пунктов.

Вид использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь земельного участка – 4049 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 50:43:0010102:2115.

Земельный участок находится в восточной части Ивантеевки и граничит:

- с севера – земли г. Ивантеевки (с существующей 3-х этажной застройкой по улице Хлебозаводской магистрального значения),
- с юга – земли г. Ивантеевки (с рекреационной зоной квартала – реконструируемым сквером и существующим 2-х этажным жилым домом),
- с востока – земли города Ивантеевки (с территорией существующего детского сада на 130 мест),
- с запада – земли г. Ивантеевки (с территорией существующего 17-ти этажного жилого дома №41а по улице Хлебозаводская).

Участок строительства относится к II климатическому району.

7. Благоустройство территории:

В соответствии с Проектом планировки квартала и Проектами на строительство жилых домов, объектов благоустройства и инженерной инфраструктуры в период реализации проекта планируется выполнить благоустройство всего квартала в границах: улицы Трудовая, Хлебозаводская и Школьная. Благоустройство планируется поэтапное с разбивкой по этапам строительства жилых домов. В составе данного пускового комплекса планируется благоустройство территории согласно Проекту благоустройства в составе раздела «Генеральный план», согласованному и утвержденному установленным порядком.

8. Основные проектные показатели жилого дома:

- фундамент: монолитный,
- несущий каркас: монолитный,
- ограждающие конструкции: кирпич (блоки)- утеплитель-кирпич,
- проект: индивидуальный,
- строительный объем: 45 248.9 куб.м.,
- площадь застройки 915 кв.м.,
- площадь участка, отведенного под строительство и благоустройство территории составляет 4049 кв.м.

9. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома – "01" сентября 2018 года.

10. Сдача жилого дома будет осуществляться по существующему регламенту при участии специалистов контрольно- надзорных органов по перечню, утвержденному Инспекцией государственного архитектурно- строительного надзора.

11. Исполнение обязательств Застройщика по договорам долевого участия с физическими и юридическими лицами будет обеспечиваться на основании Разрешения на строительство, выданного местным органом исполнительной власти, путем залога предоставленного Застройщику для строительства жилого дома земельного участка и строящегося на этом участке жилого дома.

12. Строительство поручено Генеральной подрядной организации ООО «СК ПРОФИ-ИНВЕСТ» (генеральный директор Демьянко Анатолий Алексеевич). Адрес Центрального офиса Генеральной подрядной организации: 141207, г. Пушкино, ул. Грибоедова, д.7, пом. 408, ком.8.

13. Генеральная проектная организация: Государственное предприятие Московской области «Институт «Мосгражданпроект». Адреса головного офиса: 140205, Московская область, г. Воскресенск, ул. Менделеева, д.17.

14. Ориентировочная стоимость строительства Объекта 550 мл. рублей.

15. Финансирование планируется осуществить за счет собственных средств; средств физических и юридических лиц по договорам долевого участия, заключаемым в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Иных договоров и сделок, кроме договоров долевого участия, по которым привлекались, либо планируется привлечь денежные средства на строительство жилого дома, Застройщик заключать не планирует.

16. Информация о качестве и функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества жилого дома 1-й этаж – **534.26 кв.м.**, а именно:

- Блок нежилых помещений ОФИС № 1 – 80.45 кв.м.,
- Блок нежилых помещений ОФИС № 2 – 163.40 кв.м.,
- Блок нежилых помещений ОФИС № 3 – 161.88 кв.м.,
- Блок нежилых помещений ОФИС № 4 – 128.53 кв.м..

17. Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома:

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Всего площадь помещений общего назначения (лифтовые холлы, лестничные клетки, тамбуры лестничных клеток, межквартирные коридоры, тамбуры входов, помещения для вахтеров-консьержей, мусорокамеры, венткамеры, помещения для установки телевизионного оборудования, машинное помещение лифтов, узел учета тепла, насосные, водомерный узел, помещения электрощитовой) составляет **3 251.12 кв.м.**, из них:

№ п/п	Технический этаж	
1	Венткамера приточная	10.91 кв.м.,
2	Венткамера приточная	9.53 кв.м.,
3	Машинное помещение	21.56 кв.м.,
4	Тамбур лестничной клетки	2.29 кв.м.,
5	Лестничная клетка	13.64 кв.м.,
6	Лестничная клетка	17.19 кв.м.,
7	Технические помещения	627.73 кв.м.,
8	Тамбур	2.11 кв.м.,
9	Тамбур	2.21 кв.м.,
10	Помещение мусоропровода	2.94 кв.м.,
11	Помещение мусоропровода	3.97 кв.м.,
12	Холодные помещения	42.57 кв.м.,
13	Воздушный переход	11.78 кв.м.,
14	Воздушный переход	8.44 кв.м.,
15	Коридор	11.45 кв.м.,
	ВСЕГО	788.32 кв.м.

№ п/п	Подвал	
1	Тамбур	4.84 кв.м.,
2	Тамбур	6.38 кв.м.,
3	Электрощитовая	23.29 кв.м.,
4	Водомерный узел	26.97 кв.м.,
5	Насосная пожаротушения	31.27 кв.м.,
6	Насосная хозяйственно- питьевая	17.37 кв.м.,
7	Индивидуальный тепловой пункт	26.97 кв.м.,
8	Помещение СС	12.00 кв.м.,
9	Помещения подвала	491.29 кв.м.,
	ВСЕГО	640.38 кв.м.

№ п/п	Площадь помещений общего пользования (кв.м.) (1-17 этажи)	
1	Помещение консьержа (1 этаж)	12.14 кв.м.,
2	Санузел в консьержной (1 этаж)	2.24 кв.м.,
3	Мусорокамера (1 этаж)	4.99 кв.м.,
4	Тамбур (1 этаж)	8.73 кв.м.,
5	Вестибюль (1 этаж)	16.36 кв.м.,
6	Колясочная (1 этаж)	9.38 кв.м.,
7	Помещение уборочного инвентаря (1 этаж)	1.51 кв.м.,
8	Тамбур (2-17 этажи)	33.76 кв.м.,
9	Лифтовой холл (1-17 этажи)	162.18 кв.м.,
10	Лестничная клетка (1-17 этажи)	231.88 кв.м.,
11	Помещение мусоропровода (2-17 этажи)	42.40 кв.м.,
12	Тамбур лестничной клетки (1-17 этажи)	38.93 кв.м.,
13	Воздушный переход (2-17 этажи)	135.04 кв.м.,
14	Вне квартирный коридор (2-17 этажи)	150.08 кв.м.,
15	Вне квартирный коридор (2-17 этажи)	972.80 кв.м.,
	ВСЕГО	1 822.42 кв.м.

18. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

Подобные риски отсутствуют. Недвижимость в данном регионе 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.

На момент подписания первого договора долевого участия, Застройщиком будет заключен с Страховой компанией (из списка страховщиков ЦБ РФ, соответствующих требованиям статьи 15.2 Федерального закона №214-ФЗ) генеральный договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

В соответствии с законодательством подрядной организацией ООО «ПРОФИ-Инвест» произведено страхование комплекса строительно-монтажных работ.

Настоящая декларация составлена 14.04.2016 года Застройщиком в объеме требований ФЗ РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года и будет считаться действующей с момента опубликования ее на сайте ООО «Инвесттрансстрой».

Более подробная информация о Застройщике и Проекте строительства будет представлена заинтересованным лицам (потенциальным участникам долевого строительства), государственным контрольно- надзорным органам по требованию, а также 14.04.2016 года опубликована на сайте ООО «Инвесттрансстрой» www.investtransstroy.ru.

Телефоны Головного офиса: -(495) 708-45-83, -(495) 708-45-85 (номера московские)

Генеральный директор
ООО «Инвесттрансстрой»

Г.И. Сыч

Изменения от 28.04.2016 года в Проектную декларацию по Титулу "многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, город Ивантеевка, улица Школьная (дом №5 по Генеральному плану в составе Проекта планировки квартала №14)"

Читать статью 18 части Б. Информация о Проекте строительства в следующей редакции:

18. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

Подобные риски отсутствуют. Недвижимость в данном регионе 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.

28.04.2016 года Застройщиком и Акционерным обществом «Международная страховая компания профсоюзов «МЕСКО» (АО «МЕСКО») ((Лицензия С№1461 от 22.05.2015 года, регистрационный №1461, выдана Центральным банком Российской Федерации (Банк России), вид деятельности: добровольное имущественное страхование)) заключен Генеральный договор «О способе и условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве» ЗГО № 971201000.

В соответствии с законодательством подрядной организацией ООО «СК ПРОФИ-ИНВЕСТ» произведено страхование комплекса строительно-монтажных работ.

Генеральный директор
ООО «Инвесттрансстрой»

Г.И. Сыч

Изменения от 04.05.2016 года в Проектную декларацию по Титулу "многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, город Ивантеевка, улица Школьная (дом №5 по Генеральному плану в составе Проекта планировки квартала №14)"

Читать статью 18 части Б. Информация о Проекте строительства в следующей редакции:

18. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

Подобные риски отсутствуют. Недвижимость в данном регионе 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.

28.04.2016 года Застройщиком и Акционерным обществом «Международная страховая компания профсоюзов «МЕСКО» (АО «МЕСКО») ((Лицензия С№1461 от 22.05.2015 года, регистрационный №1461, выдана Центральным банком Российской Федерации (Банк России), вид деятельности: добровольное имущественное страхование)) заключен Генеральный договор «О способе и условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве» ЗГО № 971201000.

04.05.2016 года Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ООО «Региональная страховая компания») (Лицензия СИ№0072 от 07.04.2016 года, регистрационный №0072, выдана Центральным банком Российской Федерации (Банк России), вид деятельности: добровольное имущественное страхование) заключен Генеральный договор страхования «Гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве» № 35-31013/2016.

В соответствии с законодательством подрядной организацией ООО «СК ПРОФИ-ИНВЕСТ» произведено страхование комплекса строительно-монтажных работ.

Генеральный директор
ООО «Инвесттрансстрой»

Г.И. Сыч