



Генеральный директор  
ОАО «АВГУР ЭСТЕЙТ»

В.В.Козлов

г. Москва

«01» декабря 2011 года

## 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](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 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 последние 3 (три) года:

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.

Опыт работы – 16 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 III квартал 2011 г.):

Финансовый результат текущего года – 308 410 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности – 11 019 556 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности – 2 627 676 тыс. руб.

## II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

### 2.1. Цели проекта:

Строительство многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями – корпус № 16, 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 – ноябрь 2011 г.
4. Окончание строительного-монтажных работ, ввод в эксплуатацию – 01 октября 2013 г.

### 2.3. Сроки реализации проекта:

1. Начало строительства проекта – ноябрь 2011 г.
2. Окончание строительства проекта: – 01 октября 2013 г.

### 2.4. Результаты Государственной экспертизы по проекту:

Положительное ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 50-1-4-1516-11 Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза», утвержденное «25» ноября 2011 г.

### 2.5. Разрешение на строительство:

№ RU50503000-437/11-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 50 НА N1505141 от 22 декабря 2006г., 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 50:21:12 03 03 0027.

Земельный участок № 34, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Сосенское (ранее Сосенский с.о.), вблизи д. Столбово, общей площадью 136 000,00 кв.м, находится в залоге у ОАО «Сбербанк России», по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии в целях финансирования затрат по строительству корпуса №№ 1-4,5-10,11 жилого квартала пос. Коммунарка сельского поселения Сосенское Ленинского муниципального района Московской области.

#### 2. Описание границ земельного участка:

Участок расположен в юго-западной части Ленинского района, вблизи деревни Столбово и граничит: с севера – строящийся 8-12-этажный жилой дом, с северо-востока – существующий многоэтажный жилой дом, с востока – территория под перспективное строительство паркинга, с запада и юга – местная автодорога, далее огороды и сараи.

#### 3. Элементы благоустройства:

- дорожное покрытие (асфальт).
- рекреационная зона (площадка для отдыха взрослых и детей, беседки, качели, карусели, горки, песочницы).
- озеленение (устройство газонов, травяных откосов, посадка деревьев и кустарников).
- гостевая автостоянка.

### 2.7. Местоположение проекта и его описание.

1. *Территориальное расположение:* посёлок Коммунарка, сельское поселение Сосенское (ранее Сосенский с.о.), Ленинский муниципальный район Московской области.

2. *Строительный адрес:* Московская область, Ленинский район, сельское поселение Сосенское, вблизи дер. Столбово, уч. № 34.

#### 3. *Описание:*

Проект входит в состав третьей очереди застройки жилого квартала пос. Коммунарка переменной этажности.

Корпус №16 состоит из двух 17-этажных жилых блоков башенного типа, объединённых встроенно-пристроенным одноэтажным нежилым блоком. В здании запроектировано техподполье Н=2,3м (первая секция), Н=2,5м (вторая секция) для размещения водомерного узла с насосной для целей пожаротушения, ИТП, насосная холодной воды, электрощитовые и разводки инженерных сетей. В подвале выделены

отсеки, которые имеют самостоятельные выходы по лестницам, ведущим непосредственно на улицу. Каждый отсек имеет оконные проемы 0,9 x 1,2 м. Отсеки сообщаются через противопожарные двери. Насосная для пожаротушения, электрощитовые, ИТП имеют самостоятельные выходы на улицу.

На первом этаже в каждом жилом подъезде запроектированы помещения для уборочного инвентаря, оборудованные раковиной, помещения для консьержа с санузлом.

Первый этаж – нежилой. Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества составляет 1498,0 кв м, в том числе офисы – 732,2 кв м и универсальный магазин 765,8 кв м. На первом этаже расположены 10 офисов ( 32,4 м<sup>2</sup>; 53,4 м<sup>2</sup>; 57,8 м<sup>2</sup>; 57,2 м<sup>2</sup>, 58,7 м<sup>2</sup>, 175,1 м<sup>2</sup>, 114,7 м<sup>2</sup>, 57,5 м<sup>2</sup>, 57,4 м<sup>2</sup>, 68,0 м<sup>2</sup>) с общей площадью соответственно 732,2 м<sup>2</sup>, универсальный магазин общей площадью 765,8 м<sup>2</sup>.

Высота первого этажа переменная - от 2,8 м до 4,0 м в пристроенной части здания ( от пола до потолка ) и от 3,5 - 3,7 м (от пола до пола) - во встроеной части.

Высота жилых этажей - 3 м (от пола до пола).

Общее количество квартир - 256, в т.ч.: 1 - комнатных - 128; 2-х комнатных – 96, 3-х комнатных -

32.

Квартиры в жилом доме запроектированы из условия заселения одной семьей. В квартирах предусмотрены жилые комнаты и подсобные помещения: кухня, прихожая, ванная, туалет, кладовая. Каждая квартира имеет лоджию с простенком 1,2 м (отстойник при пожаре). Площади и размещение жилых и подсобных помещений соответствуют требованиям СП 54. 133330.2011 “СНиП 31-01-2003 Актуализированная редакция” «Здания жилые многоквартирные».

#### *Технические характеристики:*

Жилой дом выполнен в виде двух 17-этажных блоков башенного типа, с 1-этажной пристройкой. За условную отметку ±0,000 принят уровень верха плиты перекрытия над тех. подпольем в 1 секции, что соответствует абсолютной отметке 189.40, верх плиты перекрытия над техподпольем во 2 секции на отм.-0.200.

Класс надёжности здания – нормальный.

Конструктивная схема здания представляет собой бескаркасную систему с несущими продольными и поперечными пилонами и стенами. Вертикальные и горизонтальные нагрузки воспринимаются перекрытиями, стенами, пилонами, объединенными в единую систему дисками перекрытий. Устойчивость здания обеспечивается за счет совместной работы пилонов и лестнично-лифтовых стен, жестко сопряженных с дисками перекрытий.

Плиты перекрытия жилого здания – монолитные железобетонные толщиной 180 мм.

Плита покрытия пристройки – монолитная железобетонная толщиной 220 мм.

Стены – монолитные железобетонные толщиной 300 и 200 мм.

Пилоны – монолитные железобетонные толщиной 200 мм.

Колонны пристройки железобетонные 400x400 мм с капителями 1500x1500 мм

Конструкция наружных стен жилой части 2 типов:

– самонесущие в пределах одного этажа, 2-х слойной конструкции, из ячеистобетонных блоков (ГОСТ 31360-2007), с облицовкой лицевым керамическим кирпичом (ГОСТ 530-2007).

– несущие в зонах с простенками, многослойные с внутренним слоем из монолитного железобетона, утеплителя в виде кладки из полистиролбетонных блоков «ЮНИКОН-ЗСК», с облицовкой лицевым керамическим кирпичом (ГОСТ 530-2007).

*Технические характеристики жилых помещений:* в каждой квартире предусмотрен необходимый набор помещений, квартиры имеют кухни (9,4 – 16,0 кв.м), отдельные или совмещенные санузлы, а также летние помещения – остекленные лоджии, стяжка и гидроизоляция полов в лоджиях и балконах, электрическая разводка с установкой монтажного щитка. В жилых помещениях производится оштукатуривание лицевых стен и установка отопительных приборов, узлы учета потребления электричества, воды, тепла индивидуально на каждое жилое помещение.

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 размещены блоки нежилых помещений общественного назначения (офисы) и помещения универсального магазина. Каждый офис и универсальный магазин имеют отдельные входы, санузлы.

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

2.8. Количество в составе проекта самостоятельных частей: 1 многоквартирный (многоэтажный жилой) дом.

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

1. многоквартирный (многоэтажный жилой) дом (корпус № 16):

Общая площадь здания –	19132,8 кв.м.	
Количество квартир:	всего – 256	площадью – 14057,8 кв.м, в том числе:
Однокомнатных -	128,	из них:
		площадью 37,30 кв.м - 16
		площадью 40,60 кв.м - 64
		площадью 40,80 кв.м – 16
		площадью 47,00 кв.м – 16
		площадью 50,80 кв.м – 16
Двухкомнатных-	96 ,	из них:
		площадью 58,30 кв.м – 16
		площадью 60,20 кв.м - 16
		площадью 62,70 кв.м - 32
		площадью 63,00 кв.м - 16
		площадью 66,80 кв.м - 16
Трехкомнатных -	32,	из них:
		площадью 78,20 кв.м – 16
		площадью 88,40 кв.м - 16

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью – 1498,0 кв.м, в том числе нежилые помещения общественного назначения (офисы) и помещения универсального магазина:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Наименование
1	32,4	Офис
2	53,4	Офис
3	57,8	Офис
4	57,2	Офис
5	58,7	Офис
6	175,1	Офис
7	114,7	Офис
8	57,5	Офис
9	57,4	Офис
10	68,0	Офис
11	407,5	торговый зал
12	12,9	тамбур
13	6,2	тамбур
14	3,5	тамбур служебного входа
15	30,6	коридор с пандусом
16	42	зона разгрузки с дебаркадером
17	15	коммуникационный коридор
18	19,3	коммуникационный коридор
19	16,3	администрация

20	17,4	гардеробная персонала с душевыми
21	16,7	гардеробная персонала с душевыми
22	9,3	комната персонала
23	3,2	с/у
24	3,2	с/у
25	3,2	с/у
26	4,3	помещение уборочного инвентаря
27	26,6	кладовая безалкогольных напитков
28	12,6	кладовая сопутствующих товаров
29	28	кладовая охлажденных напитков
30	21,4	Бухгалтерия
31	6,5	Кладовая штучного товаров
32	7,3	Кладовая овощей
33	37,2	Кладовая бакалеи и кондитерских изделий
34	15,6	Венткамера

2.9. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества проекта:

№ п/п	площадь, кв.м.	Функциональное назначение помещений
1	32,4	Офис
2	53,4	Офис
3	57,8	Офис
4	57,2	Офис
5	58,7	Офис
6	175,1	Офис
7	114,7	Офис
8	57,5	Офис
9	57,4	Офис
10	68,0	Офис
	407,5	торговый зал
11	12,9	тамбур
12	6,2	тамбур
13	3,5	тамбур служебного входа
14	30,6	коридор с пандусом
15	42	зона разгрузки с дебаркадером
16	15	коммуникационный коридор
17	19,3	коммуникационный коридор
18	16,3	администрация

19	17,4	гардеробная персонала с душевыми
20	16,7	гардеробная персонала с душевыми
21	9,3	комната персонала
22	3,2	с/у
23	3,2	с/у
24	3,2	с/у
25	4,3	помещение уборочного инвентаря
26	26,6	кладовая безалкогольных напитков
27	12,6	кладовая сопутствующих товаров
28	28	кладовая охлажденных напитков
29	21,4	Бухгалтерия
30	6,5	Кладовая штучного товаров
31	7,3	Кладовая овощей
32	37,2	Кладовая бакалеи и кондитерских изделий
33	15,6	Венткамера

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 земельный участок, отведенный под строительство, площадью около 1,7 га.

2.11. Предполагаемые сроки получения разрешения на ввод в эксплуатацию: октябрь 2013 г.

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

1. Администрация Ленинского муниципального района Московской области;
2. Администрация сельского поселения Сосенское Ленинского муниципального района Московской области;
3. ГУГАСН Ленинского муниципального района Московской области;
4. Муниципальное предприятие «Видновское производственно-техническое объединение городского хозяйства»;
5. МОСОБЛГОСЭНЕРГОНАДЗОР;
6. РОСТЕХНАДЗОР;
7. ЗАО «Дирекция по управлению многоквартирными домами».

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 30.09.2010 стоимость чистых активов составляет 1 653 млн. руб.);
- в 2011 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.

**2.14. Планируемая стоимость строительства (создания) проекта.**

Планируемая стоимость строительства (создания) проекта установлена на основании заключенных застройщиком договоров, направленных на строительство проекта, на общую сумму – 639,3 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 – 15%
3. Кредитные средства ОАО «Сбербанк России» на финансирование строительства – 11%
4. Средства участников долевого строительства – 74%

**2.15. Перечень организаций, осуществляющих строительные и монтажные и другие работы (подрядчики):**

- Генеральный подрядчик - ЗАО «Управление по строительству №111».
- Генеральные проектировщики – ГП МО «ИНСТИТУТ «МОСГРАЖДАНПРОЕКТ».
- Авторский надзор - ГП МО «ИНСТИТУТ «МОСГРАЖДАНПРОЕКТ».
- 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 - «01» декабря 2011 года.

Дата публикации Проектной декларации – «01» декабря 2011 года.