

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

По строительству заблокированных многоквартирных жилых домов в составе коттеджного поселка «Павловы Озера»,
расположенного по адресу:
Московская область, Истринский район, Павло-Слободское сельское поселение, вблизи д. Лобаново
с изменениями на 4 квартал 2013 г.

Коттеджный поселок «Павловы Озера»

расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское сельское поселение, вблизи д. Лобаново,

1. Информация о застройщике:

1.1. **Наименование застройщика:** Общество с ограниченной ответственностью «Агидель»

1.2. **Адрес местонахождения застройщика:** 143581, Московская область, Истринский район, Павло-Слободское сельское поселение, деревня Лобаново, улица Центральная, строение 1.

1.3. **Режим работы:** с 08 00 до 19 00 (без выходных)

1.4. **Сведения о государственной регистрации Застройщика:** Свидетельство о государственной регистрации: серия 77 N010164306 выдано 29"сентября 2008 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 г. Москвы, Свидетельство о постановке на налоговый учет: серия 77 N 13927890, выдано "04"октября 2010 г. инспекцией Федеральной налоговой службы №27 по г. Москве

1.5. **Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают**
пятью и более процентами голосов в органе управления Застройщика:

Наименование юридического лица	Процент голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления Застройщика
Компания «Еллоу Перч Энтерпрайзис Лимитед» (YELLOW PERCH ENTERPRISES LIMITED)	100%

1.6. **Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в строительстве которых принимал участие Застройщик в течение предыдущих 3 (трех) лет:** нет

1.7. **Информация о лицензируемой деятельности Застройщика.** Виды лицензируемой деятельности застройщика: Свидетельство о допуске к определенному виду работ №0503.01-2012-7704700820-С-084 от 05.12.2012 г., свидетельство о членстве в НП «Саморегулируемая организация объединение строителей газового и нефтяного комплексов» №0503,

1.8. **Финансовый результат:** (данные бухгалтерской отчетности на 31.12. 2013 г.)

1.8.1. капитал и резервы (строка 1300) 415 086 000 рублей.

1.8.2. чистая прибыль: (строка 2400) - 116 204 000 рублей

1.8.3. займы и кредиты (строка 1410, 1510) 931 371 000 рублей

1.8.4. кредиторская задолженность (строка 1520) 1 053 235 000 рублей

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цели проекта строительства:

2.1.1. Целью проекта является строительство на территории площадью – 12,63 га блокированных многоквартирных жилых домов – таунхаусов и объектов общественного значения.

2.1.2. Реализация данного проекта позволит восполнить дефицит современного малоэтажного загородного жилья в Истринском районе Московской области.

2.1.3. реализация данного проекта позволит создать законченный жилой комплекс в единой оригинальной архитектурной концепции, органично вписывающейся в природный ландшафт одного из самых экологически благоприятных районов Московской области.

2.2. Этапы реализации проекта строительства:

1. Разработка Схемы планировочной организации земельного участка;

2. Корректировка проекта планировки;

3. Разработка и утверждение проектно-сметной документации;

4. Подготовка строительной площадки;

5. Выполнение полного комплекса строительно-монтажных, пусконаладочных и иных работ, необходимых для ввода блокированных жилых домов в эксплуатацию;

6. Оформление имущественных прав сторон.

2.3. Сроки реализации проекта строительства:

Начало строительства – 11 октября 2011 г.

Окончание строительства – 31 декабря 2014 г.

2.4. Результаты государственной экспертизы проектной документации (если проводилась в соответствии с требованиями федеральных законов): Государственная экспертиза проектной документации не проводится, согласно Статье 49 Градостроительного Кодекса РФ.

2.5. Информация о разрешении на строительство

2.5.1. Разрешение на строительство и благоустройство рекреационной зоны(площадки для отдыха, дорожки, пляж, причал, малые архитектурные формы) № RU 505043102006001-238 от "6 " сентября 2011 г. Срок действия разрешения – 31.12.2014г.

2.5.2. Разрешение на строительство очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков, водозаборного узла, очистных сооружений ливневой канализации N RU 505043102006001-266 от "29 " сентября 2011 г. Срок действия разрешения – 31.12.2014г.

2.5.3. Разрешение на строительство инженерных коммуникаций и сооружений в границах территории общей площадью 1802188 кв. м. (бытовая и ливневая канализация, водопровод, ВЗУ, очистные сооружения ливневого газопровод низкого давления, электроснабжение, электроосвещение, дороги, площадки, ограждение территории) N RU 505043102006001-293 от "31 " декабря 2010г. Срок действия разрешения – 31.12.2014г.

2.5.4. Разрешение на строительство 120 2-х этажных сблокированных жилых домов (Тип 1- размеры в плане 13,5 X 7,5м; стр. объем 1127 м3 ; количество 27 шт. Тип 2- размеры в плане: 11,56 х8м.; стр. объем 1127,7 м3; количество -93шт; N RU 505043102006001-298 от "10 " октября 2011 г. выдано Администрацией Истринского муниципального района; Срок действия настоящего разрешения - до 31.12.2014 г.

2.5.5. Разрешение на строительство **первой очереди** строительства – 5 малоэтажных жилых домов по 6 блоков № RU 505043102006001-191 от 06.08.2012 г. Срок действия разрешения до 31.12.2014 г.

№ п/п	№ участка По ген. плану	Площадь участка	Тип здания	Размеры здания на плане	Кадастровый номер
1	1002	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:117
2	1003	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:118
3	1004	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:119
4	1005	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:120
5	1006	276	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:121
6	1007	276	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:122
7	1008	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:123
8	1009	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:124
9	1010	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:125
10	1011	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:126
11	1012	265	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:127
12	1013	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:128
13	1014	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:129
14	1015	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:130
15	1016	266	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:131
16	1017	268	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:132
17	1018	268	тип 1	13,5х7,5м	50:08:0050253:133
18	1028	306	тип 2	11,56х8м	50:08:0050253:134
19	1029	303	тип 2	11,56х8м	50:08:0050253:135
20	1030	304	тип 2	11,56х8м	50:08:0050253:136
21	1031	304	тип 2	11,56х8м	50:08:0050253:137
22	1032	304	тип 2	11,56х8м	50:08:0050253:138
23	1033	312	тип 2	11,56х8м	50:08:0050253:139
24	1034	312	тип 2	11,56х8м	50:08:0050253:140
25	1035	304	тип 2	11,56х8м	50:08:0050253:141
26	1036	304	тип 2	11,56х8м	50:08:0050253:142
27	1037	304	тип 2	11,56х8м	50:08:0050253:143

28	1038	304	тип 2	11,56x8м	50:08:0050253:144
29	1039	312	тип 2	11,56x8м	50:08:0050253:145
30	1001	266	тип 1	13,5x7,5м	50:08:0050253:146
31	Земли общего пользования	114982			50:08:0050253:115

2.6. Права Застройщика на земельные участки: земельные участки принадлежат ООО «Агидель» на основании договоров купли-продажи №11 от 16.11.2010г. и решение единственного участника от 12.03.2012г.

2.7. Площади, кадастровые номера и адреса земельных участков:

№	№ участка	Площадь участка	Кадастровый номер	Местоположение участка
1	общий участок	114982	50:08:0050253:115	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.
2	1002	266	50:08:0050253:117	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.
3	1003	266	50:08:0050253:118	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.
4	1004	266	50:08:0050253:119	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.
5	1005	266	50:08:0050253:120	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.
6	1006	276	50:08:0050253:121	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.

[illegible]

[illegible]

26	1035	304	50:08:0050253:141	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.
27	1036	304	50:08:0050253:142	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.
28	1037	304	50:08:0050253:143	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.
29	1038	304	50:08:0050253:144	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.
30	1039	312	50:08:0050253:145	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.
31	1001	266	50:08:0050253:146	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500метрах от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-слободское.

2.7.1. **Категория земель:** земли населенных пунктов;

2.7.2. **Разрешенное использование:** индивидуальное жилищное строительство;

2.7.3. **Сведения границ земельных участков:** Московская область, Истринский район, Павло-Слободское сельское поселение, вблизи д. Исаково и д. Лобаново

2.7.4. **Элементы благоустройства:** Проектом планировки поселка предусмотрено комплексное благоустройство и озеленение в границах отведенной территории. Предусмотрено устройство тротуаров, проезжей части с асфальтовым покрытием, покрытием из цементнопесчаной мелкогабаритной плитки установка бордюрного камня, устройство газонов, площадок отдыха, игровые площадки с малыми архитектурными формами, открытые парковки.

2.8. **Местоположение объекта недвижимости и его описание.**

Территориальное расположение объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - Московская область, Истринский район, д. Исаково. Участок находится примерно в 500 метрах от ориентира по направлению на

юго-запад. С севера участка граничат с земельными участками с кадастровыми номерами: 50:08:05 02 53:240; 50:08:05 02 53:196; 50:08:05 02 53:157; 50:08:05 02 53:210, принадлежащими ООО «Агидель» на праве собственности.

С юга участок примыкает к автодороге «ММК-Павловская Слобода-Нахабино».

С востока участок граничит с огороженной территорией, принадлежащей другому собственнику.

С запада участок граничит с рекреационной зоной.

Количество в составе объекта недвижимости самостоятельных частей:

Состав общего имущества в объекте недвижимости, 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: детская площадка, внутренние дороги, инженерные сети, парковка – все для нужд коттеджного поселка «Павловы озера».

2.9. Технические характеристики строящихся сблокированных жилых домов и их самостоятельных частей:

Общее количество блокированных многоквартирных жилых домов - таунхаусов – 120 шт, из них Тип 1-27 шт, Тип 2 -93 шт.

Тип 1: (27 шт) – размеры в плане 13,05*7,5 м; строительный объем – 1127,7 куб.м.; общая площадь - 176 кв.м.; жилая площадь – 108 кв.м.

Тип 2: (93 шт) - :размер в плане 11,56*8,0 м; строительный объем – 1127,7 куб.м; общая площадь - 162 кв.м.; жилая площадь – 95,4 кв.м.

Тип 1 по СПОЗУ 4,1; 4,2; 4,3; 4,4; 4,5; 4,6; Тип 2 по СПОЗУ от 4,7 по 4,33 (адрес строительный).

2.9.1. Общие сведения:

Количество этажей – 2 этажа;

Фундамент – ростверк железобетонный по свайному основанию;

Цоколь (Стены техподполья) – выполнен из полнотелого керамического кирпича;

Стены наружные – блок ячеистого бетона автоклавного твердения 300мм, утеплитель 150 мм, штукатурка по сетке, декоративное покрытие с применением облицовочной клинкерной плитки и ДПК;

Утеплитель – минераловатные плиты;

Перегородки - блок ячеистого бетона автоклавного твердения 150мм;

Вентканалы – из полнотелого керамического кирпича на цементно-песчаном растворе;

Лестницы – выполняются временные деревянные лестницы;

Крыша – покрытие метало-черепицей по стропильной системе;

Кровля - двускатная;

Дверные блоки – металлические с остеклением;

Оконные блоки – ПВХ;

Отмостка – железобетонная.

2.9.2. Ограждения между отдельными участками – декоративное из ДПК высотой 50см. Конструкция согласно проекту.

2.9.3. Ворота и калитки въездов на участки – створки ворот, аналогичные ограждению, распашные без механизмов дистанционного открывания.

2.9.4. Въезды и дорожки на отдельных земельных участках – участки сдаются с общей планировкой территории без устройства газона, подъезд и подход к дому выполняется в виде тротуарной плитки.

2.9.5. Результатом производства строительно-монтажных работ в сблокированном жилом доме является готовая коробка здания с вентиляционными (дымовыми) каналами и метало-черепичной кровлей, установленными оконными блоками (со ставнями по проекту), балконными и наружными дверными блоками, наружной отделкой в полном объеме, водосточной системой, крыльцами, террасами, балконами и бетонной отмосткой.

2.9.6. Внутреннее пространство заблокированных жилых домов – внутренняя планировка помещений не выполняется, за исключением котельной.

2.9.7. Внутренняя отделка – в пространстве заблокированного дома подготовка под чистовую отделку. Отделка поверхностей стен, потолков, отсеков и примыканий не выполняется, т.к. принимаются во внимание дальнейшие действия собственников по разработке индивидуального дизайн-проекта и самостоятельному выполнению комплекса отделочных работ.

2.9.8. Наружная отделка – отделка наружных стен выполняется декоративной клинкерной плиткой фирмы ABC, декоративной штукатуркой и покраской фасадными красками фирмы Sargol, с фрагментарной облицовкой материалом ДПК. Ограждения балконов, террас и крылец выполняется из ДПК на металлическом каркасе.

2.9.9. Полы внутренних помещений – черновые полы: полы первого и второго этажа – ж/б плита перекрытия. Теплые полы не выполняются

2.9.10. Внутреннее отопление – помещение котельной сдается под монтаж котельного оборудования; внутренняя разводка и установка приборов отопления не выполняется.

2.9.11. Внутреннее водоснабжение – устройство ввода в дом. Разводка по дому не выполняется.

2.9.12. Внутреннее электроснабжение – устройство ввода силового кабеля в дом, установка распределительного щита с ограничительным автоматом

2.9.13. Газоснабжение – выполняется комплекс работ по газификации каждого заблокированного дома. Подключение котельной установки и приборов газопотребления не выполняется.

2.9.14. Внутренняя канализация, водостоки – устройство ввода в дом, монтаж стояков с выводом на кровлю(фоновые трубы); устройство конструкции наружных водостоков.

2.9.15. Сети пожарной сигнализации, охранной сигнализации, интернет телефонии, цифрового телевидения – ввод в дом до щита по оптоволоконному кабелю.

2.10. Функциональное назначение нежилых помещений в заблокированных жилых домах, не входящих в состав общего имущества:

Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, отсутствуют.

2.11. **Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости:** "31" декабря 2014 г.

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

- Администрация Истринского муниципального района.

2.13 **Описание возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства.**

- Риск изменения законодательства, регулирующего хозяйственную деятельность застройщика, налогообложение застройщика (применяемые компанией меры по снижению рисков данной группы – мониторинг действующего законодательства юридической службой и службой внутреннего аудита, налоговое планирование);

- Риски изменения процентных ставок при использовании кредитных ресурсов в качестве источников финансирования реализуемых проектов (для нивелирования влияния данного фактора риска в компании используется оптимизация кредитного портфеля на базе непрерывного мониторинга ситуации на рынке);

- Валютные риски (для исключения влияния валютных рисков ООО «Агидель» не осуществляет финансовые операции с валютой иностранных государств: цены на реализуемые компанией инвестиционные права на жилые помещения (блоки) и земельные участки номинированы в рублях, равно как и расчёты с поставщиками и подрядчиками);

- Прочие макроэкономические изменения (ухудшение инвестиционного климата; изменение ставки рефинансирования; инфляция и т.п.)

Меры по добровольному страхованию: Добровольное страхование вышеуказанных финансовых рисков не осуществляется.

2.14 Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости: 862 077 717. рублей

2.15 Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков): ООО «Кабельщик», ООО «РСК "Проф-Легион", ООО «1-ая Ремонтно-Строительная компания», ООО «УИР-701», ООО «Природоохранные эффективные технологии», ООО «СК «СтройИндекс», ООО «СтройЭлитЭксперт».

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

2.17 Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: залог земельных участков под сблокированными жилыми домами.

Генеральный директор
ООО «Агидель»

И.о.Главного Бухгалтера
ООО «Агидель»



Сухарев В.Ф.

Смирнова Е.В.