



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](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 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; 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 дома (корпус № 11) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения в составе II очереди строительства комплекса жилых домов (корпуса №№ 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14) в ходе застройки жилого квартала поселка Коммунарка.

**2.2. Этапы реализации проекта**

- 2.2.1. Разработка, согласование и утверждение проектной документации – 1 квартал 2011 г.
- 2.2.2. Получение разрешения на строительство – апрель 2011 г.
- 2.2.3. Начало строительного-монтажных работ, строительство проекта – апрель 2011 г.
- 2.2.4. Окончание строительного-монтажных работ, ввод в эксплуатацию – 28 февраля 2013 г.

**2.3. Сроки реализации проекта**

- 2.3.1. Начало строительства проекта – апрель 2011 г.
- 2.3.2. Окончание строительства проекта: 28 февраля 2013 г.  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77245000-004783 от 28.02.2013 г.

**2.4. Результаты Государственной экспертизы по проекту**

Положительное ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 50-1-4-0237-11 Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза», утвержденное Заместителем директора Кравцовым С.В. «21» марта 2011 г.

**2.5. Разрешение на строительство**

№ RU50503000-081/11-р/с от 26 апреля 2011 года.

Выдано: 26 апреля 2011 года Администрацией Ленинского муниципального района Московской области на срок до «25» сентября 2012 года. Действие разрешения продлено до 30 декабря 2012 года.

**2.6. Информация о Земельном участке**

**2.6.1. 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 (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.

Площадь земельного участка, отведенного под строительство проекта, составляет: 0,98875 га. Данный земельный участок входит в состав земельного участка № 34 общей площадью 13,6 га, принадлежащего Застройщику на праве собственности.

**2.6.2. Описание границ земельного участка:**

Участок расположен вблизи деревни Столбово поселения Сосенское поселка Коммунарка и граничит: с севера – существующие ЦТП и трансформаторная подстанция, далее многоэтажные жилые дома, с востока – свободная от застройки территория, далее жилые дома, с запада - существующие многоэтажные жилые дома, строящаяся котельная, с юга – существующие 14-ти этажный жилой дом и трансформаторная подстанция.

**2.6.3. Элементы благоустройства:**

- дорожное покрытие (асфальт).
- рекреационная зона (площадка для отдыха взрослых и детей, беседки, качели, карусели, горки, песочницы; хозяйственная площадка и площадка для выгула собак).
- озеленение (устройство газонов, посадка деревьев и кустарников, разбивка цветников). Предусмотрена установка малых архитектурных форм и оборудование для детской площадки и отдыха взрослых.
- гостевая автостоянка.

**2.7. Местоположение проекта и его описание**

- 2.7.1. *Территориальное расположение:* поселение Сосенское, поселок Коммунарка, г. Москва.

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

2.7.3. *Описание:*

проект входит в состав второй очереди застройки жилого квартала пос. Коммунарка (корпуса №№ 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14) и включает в себя строительство корпуса № 11 – 17-ти этажного 2-х секционного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения;

площадки: для игр детей (480 кв.м), для отдыха взрослого населения (70 кв.м), спортивной (285 кв.м), хозяйственная площадка (81 кв.м) и площадка для выгула собак, для установки мусоросборных контейнеров; для временной стоянки автомобилей общей вместимостью 48 машиномест, в том числе: на 4 машиноместа для автотранспорта маломобильных групп населения, 26 машиномест - для машин служащих офисов.

На расстоянии 300 м. от проектируемых домов расположены муниципальная спортплощадка и спортивный комплекс ОАО «Газпром». В перспективе, согласно проекту планировки, к югу от участка предусматривается строительство стадиона.

Хранение личного транспорта жителей домов в соответствии с проектом планировки – проектируемый по отдельному проекту гараж на 500 машиномест (на расстоянии 160 м от жилых домов).

Общая площадь проекта: 20589,7 кв.м, в том числе общая площадь жилых помещений – 13181,4 кв.м, общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - 2126,8 кв.м, в том числе офисы – 2126,8 кв.м.

*Технические характеристики жилого дома:* конструктив - монолитный железобетонный каркас с внутренними продольными пилонами и поперечными пилонами по периметру здания,

наружные стены надземной части двух типов: 1-й тип – несущие (в зонах с пилонами) с внутренним слоем из монолитного железобетона, 2-й тип – ненесущие, двухслойные, поэтажной разрезки с внутренним слоем из пенобетонных блоков.

Наружная отделка: цоколь, стены 1-го этажа – керамогранитная плитка; наружные стены последующих этажей – лицевой кирпич 2-х цветов.

В жилом доме предусмотрена установка в каждом блоке лифтов грузоподъемностью 400 кг и 1000 кг, рядом с лифтовым холлом на каждом этаже – мусоропровод.

*Технические характеристики нежилых пристроенных помещений общественного назначения:* конструктив – неполный железобетонный рамный каркас; фундаменты – монолитные железобетонные столбчатые под колонны и ленточные под наружные стены. Наружные стены двух типов: 1-й тип - несущие с внутренним слоем из монолитного железобетона, 2-й тип – витражные конструкции в виде алюминиевых профилей с заполнением 2-х камерными стеклопакетами. Внутренние стены – несущие, монолитные железобетонные, колонны – монолитные железобетонные, перегородки – кирпичные. Наружная отделка (цоколя) – керамогранитная плитка.

*Технические характеристики жилых помещений:* в каждой квартире предусмотрен необходимый набор помещений, квартиры имеют кухни (10,0 – 11,9 кв.м), оборудуемые электрическими плитами, отдельные или совмещенные санузлы, а также летние помещения – остекленные лоджии, стяжка и гидроизоляция полов в лоджиях и санузлах, 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 первом и втором этажах здания расположены нежилые встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (офисы). По расположению в здании офисные помещения делятся на три зоны: 2 зоны непосредственно под частью секций и пристроенная 2-х этажная часть.

Застройщик осуществляет строительство проекта за счет собственных и кредитных средств ОАО «Сбербанк России», а также средств участников долевого строительства проекта.

## 2.8. Количество в составе проекта самостоятельных частей: 1 многоэтажный жилой дом (корпус №11)

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

### Жилой дом корпус № 11:

Общая площадь здания –	20589,7 кв.м.
Количество квартир:	всего – 244 общей площадью – 13181,4 кв.м, в том числе:
Однокомнатных - 120,	из них:
	площадью 39,8 кв.м - 2
	площадью 40,0 кв.м - 118
Двухкомнатных- 92,	из них:
	площадью 62,70 кв.м – 32

Трехкомнатных - 32, площадью 62,90 кв.м - 28  
 площадью 66,30 кв.м - 32  
 из них:  
 площадью 77,60 кв.м - 30  
 площадью 82,30 кв.м - 2

Встроенно-пристроенные нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, общей площадью – 2126,8 кв.м, в том числе нежилые помещения общественного назначения (офисы):

№ комнаты	1 этаж	Площадь, м2
101	тамбур	2
102	офис	83,5
103	туалет	5,4
104	тамбур	1,9
105	лестничная клетка	15,2
109	коридор	3,4
106	тамбур	1,6
110	офис	50,5
118	пом. Уб. Инв.	1,7
119	туалет	3,1
107	тамбур	1,6
111	офис	76,3
117	пом. Уб. Инв.	1,7
120	туалет	3,1
108	тамбур	1,5
112	офис	52
113	офис	93,8
114	пом. Уб. Инв.	4,2
115	туалет	3,9
116	туалет	3,9
121	коридор	33,9
122	тамбур	2,6
125	офис	67,1
134	туалет	4
126	офис	45
133	туалет	4,3
127	офис	43,5
131	туалет	5,4
132	тамбур	2,7
129	офис	45,4
130	туалет	5,4
128	коридор	45,1
123	тамбур	14,2
124	лестничная клетка	12,8
138	офис	530
139	тамбур	6,8
140	туалет	9,9
141	туалет	11,8

135	тамбур	16,1
136	лестничная клетка	19,6
	<b>ИТОГО нежилые 1 этаж</b>	<b>1335,9</b>

№ комнаты	2 этаж	Площадь, м2
201	лестничная клетка	16,3
209	коридор	52,5
210	туалет	3,9
211	туалет	3,7
208	пом. Уб. Инв.	4,2
202	офис	33,4
203	офис	22,2
204	офис	42,9
205	офис	37,2
206	офис	39,9
207	офис	40,8
212	лестничная клетка	17,1
223	коридор	49,1
214	туалет	3,8
215	туалет	3,9
213	пом. Уб. Инв.	4,3
216	офис	59,6
217	офис	39,7
218	офис	39,7
219	офис	26,7
220	офис	9,4
221	офис	19,7
222	лестничная клетка	16,2
226	офис	194,9
224	туалет	4,9
225	туалет	4,9
	<b>ИТОГО нежилые 2 этаж</b>	<b>790,9</b>

*Описание:* 17-этажный, двухсекционный, с техническим подпольем, сложной конфигурации в плане, высота этажей: 1-го и 2-го этажей – 3,3 м, типовых – 3,0 м, высота нежилых встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: первого этажа – 4,5 м; второго – 3,3 м.

Здание представляет собой 2 сблокированных 17-этажных жилых блоков башенного типа, объединенных встроенно-пристроенным нежилым 1-2-этажным блоком.

В здании располагаются 1-3-комнатные квартиры.

На первом и втором этажах здания расположены нежилые встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (офисы). По расположению в здании офисные помещения делятся на три зоны: 2 зоны непосредственно под частью секций и пристроенная 2-х-этажная часть.

Кроме того, на первом этаже здания расположены электрощитовые (с отдельным входом), помещение вахтера, вестибюли, мусорокамеры. В здании имеется техническое подполье для размещения помещения электрооборудования, узлов управления и разводки инженерных сетей, из которого предусмотрено 2 входа с улицы. Над последним этажом размещен «теплый» тех. этаж (Н = 1,83 кв.м), который служит для размещения машинного отделения лифтов, венткамер.

**2.9. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества проекта**  
Нежилые помещения 1 этажа:

№	Назначение	Площадь, м2
---	------------	-------------

комнаты		
101	тамбур	2
102	офис	83,5
103	туалет	5,4
104	тамбур	1,9
105	лестничная клетка	15,2
109	коридор	3,4
106	тамбур	1,6
110	офис	50,5
118	пом. Уб. Инв.	1,7
119	туалет	3,1
107	тамбур	1,6
111	офис	76,3
117	пом. Уб. Инв.	1,7
120	туалет	3,1
108	тамбур	1,5
112	офис	52
113	офис	93,8
114	пом. Уб. Инв.	4,2
115	туалет	3,9
116	туалет	3,9
121	коридор	33,9
122	тамбур	2,6
125	офис	67,1
134	туалет	4
126	офис	45
133	туалет	4,3
127	офис	43,5
131	туалет	5,4
132	тамбур	2,7
129	офис	45,4
130	туалет	5,4
128	коридор	45,1
123	тамбур	14,2
124	лестничная клетка	12,8
138	офис	530
139	тамбур	6,8
140	туалет	9,9
141	туалет	11,8
135	тамбур	16,1
136	лестничная клетка	19,6
	<b>ИТОГО нежилые 1 этаж</b>	<b>1335,9</b>

Нежилые помещения 2 этажа:

№ комнаты	Назначение	Площадь, м2
-----------	------------	-------------

201	лестничная клетка	16,3
209	коридор	52,5
210	туалет	3,9
211	туалет	3,7
208	пом. Уб. Инв.	4,2
202	офис	33,4
203	офис	22,2
204	офис	42,9
205	офис	37,2
206	офис	39,9
207	офис	40,8
212	лестничная клетка	17,1
223	коридор	49,1
214	туалет	3,8
215	туалет	3,9
213	пом. Уб. Инв.	4,3
216	офис	59,6
217	офис	39,7
218	офис	39,7
219	офис	26,7
220	офис	9,4
221	офис	19,7
222	лестничная клетка	16,2
226	офис	194,9
224	туалет	4,9
225	туалет	4,9
	<b>ИТОГО нежилые 2 этаж</b>	<b>790,9</b>

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 жилой части, помещения инженерного оснащения, помещения вахтера, подсобные помещения, лифтовые шахты, холлы, чердаки и т.д. в соответствии с действующим законодательством, а также земельный участок, отведенный под строительство жилого корпуса, площадью 0,98875 га.

2.3. Сроки получения разрешения на ввод в эксплуатацию:  
Корпус № 11 – 28 февраля 2013 г. - №RU77245000-004783

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. ГУП МО «Мособлгаз»
- 2.12.8. Ростехнадзор
- 2.12.9. 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 2010-2011 гг. привлечена кредитная линия 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 (корпус № 11) установлена на основании заключенных застройщиком договоров, направленных на строительство проекта, на общую сумму – 823 млн. руб.

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

**2.14.1. Структура финансирования проекта:**

Собственные средства Застройщика – 16%.

Кредитные средства ОАО «Сбербанк России» на финансирование строительства – 15%.

Средства участников долевого строительства – 69%.

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

- Генеральный подрядчик - ЗАО «Управление по строительству №111».
- Генеральные проектировщики - ЗАО «АРХ К.П.».
- Авторский надзор - ЗАО «АРХ К.П.».
- Технический надзор – ЗАО «Управление по строительству № 111».

**2.15. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору**

2.15.1. 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.

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

2.16.1. Кредитные договоры с ОАО «Сбербанк России» в целях финансирования затрат по строительству проекта.

2.16.2. Договоры займа.

2.16.3. Инвестиционные договоры о финансировании строительства нежилых помещений с юридическими лицами.

**Дата составления Проектной декларации - «11» мая 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) - «30» июля 2013 г.**

**Дата публикации Проектной декларации с изменениями – «08» августа 2013 г.**



Всего прошнуровано и пронумеровано

*Всего* \_\_\_\_\_ ( 8 ) листов

