

Утверждена Генеральным директором

ООО «Инструмент - инвест»

_____ И.С. Шапкиной

в соответствии с проектной документацией,
разработанной ГУП МО «Мосгипронисельстрой»

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

г. Москва

2007 год

Настоящая проектная декларация размещена в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.in-invest.ru «21» июля 2007 года, в соответствии с Федеральным законом № 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» (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 № 111-ФЗ, от 16.10.2006 № 160 - ФЗ), а также проектной документацией, разработанной ГУП МО «Мосгипронисельстрой».

Провайдер: ООО «Кризторс» (Договор оказания услуг № FA 610 от 01.09.2005г.). Адрес места нахождения: 119136 г. Москва, 3-й Сетуньский проезд, д. 3.

Информация о застройщике

Фирменное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Инструмент-инвест» (сокращенное название: ООО «Инструмент-инвест»).

Местонахождение юридического лица**Юридический адрес и фактический адрес:**

101000 г. Москва, Покровский бульвар, д. 4/17, офис 17

Режим работы:

Понедельник – пятница: с 9.00 - 19.00 и суббота: с 11.00 - 16.00 без обеденного перерыва.

Сведения о государственной регистрации

ОГРН 10277393945

Свидетельство

серия 77№005401357 выдано ИМНС №39 по г. Москве 16 октября 2002 года

Сведения о постановке на налоговый учет

ИНН 7729397759 КПП 774501001

Свидетельство:

серия 77 № 001843527 выдано ИМНС №45 по г. Москве 18 июля 2002 года.

Состав учредителей

Шапкина Ирина Станиславовна, паспорт серия 45 01 993944, выдан ОВД «Зюзино» г. Москвы 18.03.2002г., код подразделения 772-053 – доля в размере уставного капитала Общества – 50%.

Гашимов Васиф Мирислам оглы паспорт серия 45 98 427474, выдан ОВД «Зюзино» г. Москвы 05.05.1999г., код подразделения 772-053 доля в размере уставного капитала Общества – 50%.

Сведения об участии застройщика в строительстве объектов недвижимости

За последние три года компанией были построены и сданы в эксплуатацию два 160 квартирных, двухподъездных, 17 этажных панельно – кирпичных дома серии И-1723. Жилые дома расположены по адресу: Московская область, г. Троицк, Октябрьский проспект, д. 3 «а» (предполагаемый срок ввода в эксплуатацию – III квартал 2004г.; акт ввода в эксплуатацию – 28.11.2004г.) и д. 3 «б» (предполагаемый срок ввода в эксплуатацию – I квартал 2004г., акт ввода в эксплуатацию – 26.02.2004г.). Центральный тепловой пункт (ЦТП-Д-36) мощностью 7,0 Гкал/час предназначен для передачи теплоносителя от городской котельной на отопление и горячее водоснабжение, а также подачу холодной воды, включая пожаротушение. Его мощность рассчитана на пять 160-ти квартирных жилых дома. Трансформаторная подстанция (ТП-Д34-А) мощностью 2 x 630 кВА. Ее мощность передачи электроэнергии рассчитана на пять - шесть 160-ти квартирных жилых дома, включая помещения социально-бытового назначения. Строительство и ввод в эксплуатацию вышеуказанных объектов осуществлялся до введения в действие Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Реконструкция городской канализационной насосной станции Т-27 с увеличением производительности с 1200 м³ /час до 2000 м³ /час.

Сведения о лицензиях застройщика

Лицензия ГС-1-77-01-27-0-7729397759-023282-2 от 25 июля 2005 года на осуществление деятельности по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности, выполнение функций заказчика - застройщика, в соответствии с государственным стандартом, выдана Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу. Срок действия лицензии по 25 июля 2010г.

Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности

Отчет о прибылях и убытках за период с 01 января по 31 марта 2007г.

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов, и аналогичных обязательных платежей)	010	983	755
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(871)	(2445)
Валовая прибыль	029	112	(1690)
Прибыль (убыток) от продаж	050	112	(1690)
Прочие доходы и расходы			
Прочие доходы	090	--	2
Прочие расходы	100	(89)	(95)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	23	(1783)
Текущий налог на прибыль	150	(11)	--
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	12	(1783)

Кредиторская задолженность

ПАССИВ	Код показателя	На начало отчетного периода
1	2	3
Краткосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность	620	10 354

Информация о проекте строительства

Цель проекта строительства, его этапы и сроки реализации

Целью проекта (Генеральный проектировщик – ГП МО «Институт МОСГРАЖДАНПРОЕКТ» Территориальная проектная мастерская № 11 (140200 МО г. Воскресенск, ул. Менделеева, д. 17), лицензия Д 683325, рег. № ГС-1-99-02-26-0-5000000881-034833-1, срок действия по 03.10.2007г.), является строительство 9-ти этажного 4-х секционного жилого дома (строительный номер жилого дома - № 4), расположенного в поселке Щапово, Щаповского сельского округа, Подольского района Московской области. Срок реализации – I квартал 2009г. Данный проект отвечает предъявляемым требованиям, что подтверждается результатом государственной экспертизы проектной документации, проведенной ГУ МО «Мособлэкспертиза» (заключение № Э-3-386-2007 от 03.07.2007г.), расположенным по адресу: 117342 г. Москва, ул. Обручева, д. 46.

Наименование показателей	ж.д. № 4
Площадь земельного участка	4 759,0 кв.м
Строительный объем	40 275,44 куб.м
Общая площадь квартир	7336,32 кв.м
Количество квартир, в т.ч.	128
- однокомнатных	64
- двухкомнатных	64

Разрешение на строительство

Строительство объекта осуществляется на основании

1. Разрешение на строительство № RU50527000-200 от 16 июля 2007 года, выданное Отделом архитектуры и градостроительства Администрации Подольского района Московской области. Извещение Главного

управления государственного архитектурно-строительного надзора Московской области, Территориальный отдел № 7 Подольский район за № 13-55-07 от 30 июля 2007 г.

Права Застройщика на земельные участки

Общая площадь земельного участка под строительство 9-ти этажного 4-х секционного жилого дома составляет – 4759,0 кв.м, границы и площади которого определены кадастровым планом от 25.05.2006 года № 27.2/06-7983. Данный земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, договор аренды № 1007 от 09.03.2007г. (кадастровый № 50:27:002 02 08:0042), зарегистрированном в Управлении ФРС по МО за № 50-50-27/003/2007-72 от 24.05.2007г. Срок действия договоров – 5 лет. Вышеуказанные земли являются государственной собственностью, не подлежащей разграничению.

Озеленение и благоустройство придомовой территории с площадками для отдыха детей и взрослых, в.т.ч. хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, будут возведены в соответствии с утвержденным проектом строительства 9-ти этажного односекционного жилого дома.

Месторасположение и описание объекта

Территория, отведенная под строительство, находится в северной части Подольского района Московской области, на северо – западе поселка Щапово, Щаповского сельского округа. В восточной части от территории проектируемого строительства жилых домов располагается коттеджная застройка, на севере – база ОАО «Щапово - Агротехно», с запада – застройка 2-х 3-х этажных жилых домов, к югу – автомобильная дорога сообщением п. Кутьино – п. Дубровицы.

Проект строительства 9-ти этажного 4-х секционного жилого дома предполагает следующие конструктивные особенности жилого дома: фундамент – монолитная железобетонная плита (t – 700мм); наружные стены и внутренние перегородки – железобетонные панели (t – 420мм и t – 160 мм соответственно) с применением отделочного материала – кирпича (желтого, белого и терракотового); окна – ПВХ; дверные проемы – простой работы; кровля плоская.

Этапы и сроки строительства

№	Наименование работ	II дом
1	Работа по защите трубы газопровода	10/2007г.
2	Отрыв котлована с вывозом грунта	10/ 2007г.
3	Устройство ж/б монолитной фундаментной плиты	10-12/2007г.
4	Устройство монолитных стен подвала	11-12/2007г.
5	Монтаж башенных кранов	11/2007г.
6	Монтаж каркаса здания из ж/б панелей	11/2007г.-9/2008г.
7	Кирпичная кладка ограждающих конструкций, внутренних стен и перегородок	2-12/2008г.
8	Устройство кровли	9-12/2008г.
9	Установка оконных блоков	8/2008г.-1/2009г.
10	Установка внутренних дверных блоков	8/2008г.-1/2009г.
11	Внутренние электромонтажные работы	7-12/2008г.
12	Внутренние сантехнические работы	7-12/2008г.
13	Устройство слаботочной системы	7-12/2008г.
14	Монтаж лифтового оборудования	10/2008г.-1/2009г.
15	Штукатурные работы	6/2008г.-1/2009г.
16	Отделочные работы мест общего пользования	6/2008г.-2/2009г.
17	Демонтаж башенных кранов	11/2008г.
18	Устройство наружных внутриплощадочных сетей	12/2008г.
19	Благоустройство территории, озеленение, установка малых архитектурных форм	1-2/2009г.
20	Подготовка сдаточной документации	3/2009г.
21	Сдача объекта в эксплуатацию	3/2009г.

О количестве квартир объекта и функциональном назначении

Общее количество квартир в составе строящегося 9-ти этажного 4-х секционного жилого дома – 128.

Наименование показателей	ж.д. № 4
Площадь земельного участка	4759,0 кв.м
Строительный объем	40 275,44 куб.м
Общая площадь квартир	7574,0 кв.м
Количество квартир, в т.ч. (с лоджиями)	128
- однокомнатных	64 – общ.пл. – 2 936,32кв.м
- двухкомнатных	64 – общ.пл. - 4 637, 44кв.м
Количество нежилых помещений:	8 – общ.пл. – 753,2кв.м.

Классификация квартир**Секция «А»**

	45,88кв.м	65,86кв.м	112,01кв.м	63,09кв.м
1-комнатных	16			
2-комнатных		16		
нежилые помещения			1	1

Секция «Б»

	45,88кв.м	65,86кв.м	79,06кв.м	112,01кв.м	76,29кв.м
1комнатных	16				
2комнатных		8	8		
нежилые помещения				1	1

Секция «В»

	45,88кв.м	79,06кв.м	125,21кв.м	76,29кв.м
1-комнатных	16			
2-комнатных		16		
нежилые пом-я			1	1

Секция «Г»

	45,88кв.м	65,86кв.м	79,06кв.м	125,21кв.м	63,09кв.м
1комнатных	16				
2комнатных		8	8		серия 77№005401357 выдано ИМНС №39 по г. Москве 16 октября 2002 годаstrong width=/p
нежил.пом.				1	

Нежилые помещения не входящие в состав общего имущества:

Секция «А»: офис №1 - 112,01кв.м, офис № 2 – 63,09кв.м

Секция «Б»: офис №1 - 112,01кв.м, офис № 2 – 76,29кв.м

Секция «В»: офис №1 - 125,21кв.м, офис № 2 – 76,29кв.м

Секция «Г»: офис №1 - 125,21кв.м, офис № 2 – 63,09кв.м

Подробные технические характеристики жилых и нежилых помещений указаны в экспликациях Плана создаваемого объекта недвижимости и в Описании объекта долевого строительства, разработанных на основании проекта ГП МО «Институт МОСГРАЖДАНПРОЕКТ» Территориальная проектная мастерская № 11 (140200 МО г. Воскресенск, ул. Менделеева, д. 17), лицензия Д 683325, рег. № ГС-1-99-02-26-0-5000000881-034833-1, срок действия по 03.10.2007г.), утвержденного Главным Управлением Архитектуры и градостроительства Московской области от 05.06.2007г. (выписка из протокола № 22).

О составе общего имущества

Дом № 4

Количество нежилых помещений: 10, из них:

Подвал – 1 – 204,2кв.м,

Технический этаж – 1- 204,2кв.м,

Вспомогательные помещения 1 этажа:

- электрощитовая – 2 – 21,7 кв.м,

- служебные помещения – 6 – 59,5 кв.м,

- места общего пользования – 16 – 834,4кв.м

Общее имущество в строящемся жилом доме возводится за счет денежных средств Застройщика. После получения разрешения на ввод строящихся жилых домов в эксплуатацию Застройщик передает имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения, не являющиеся частями квартир, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, имеющие инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения, оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся в строящихся жилых домах за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, а также элементы озеленения и благоустройства на арендуемых земельных участках и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты - в Управляющую компанию по обслуживанию многоквартирных жилых домов.

Ввод объекта в эксплуатацию

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию (Московская область, Подольский р-н, п. Щапово, строительный номер жилого дома №4) – I квартал 2009 года. Приемка объекта в эксплуатацию будет осуществляться, в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством, с участием представителей органов государственного надзора и организаций, эксплуатирующих инженерно – технические коммуникации.

Возможные финансовые риски, планируемая стоимость строительства

- д. № 4 – 220 000 000 (двести двадцать миллионов) рублей;

Страхование объекта:

Застройщиком застраховано строительство II очереди в страховой компании «РОСНО» - договор страхования № ИЗ-341505/32-21-02 от 02.03.2005г.

Перечень организаций, выполняющих основные строительно – монтажные работы

Генеральная подрядная организация – ООО «КОНКУРЕНТ-Ко» (г. Москва), лицензия Д 568079, рег. № ГС-1-77-01-27-0-7729414274-022108-2, срок по 30.05.2010г. местонахождение: 101 000 г. Москва, Милютинский переулок, д. 36.

ООО «Юкко» (г. Москва) местонахождение: 115 201 г. Москва, ул. Котляковская, д. 3.

ООО «УК Подъем» Управляющий ЗАО «СП Подъем» местонахождение: 105 043 г. Москва, ул. Нижняя Первомайская, д. 12а.

ЗАО «Торговый дом «Щербинские лифты» лицензия Д 584538, рег. № ГС-1-99-02-27-0-7727524803-027427-1, срок по 27.06.2010г. местонахождение: 115 478 г. Москва, Каширское шоссе, д. 23, стр. 5.

ООО «Кулон - Термо» рег. № ГС-1-50-02-27-0-5013047982-026677-1, срок по 27.12.207г. местонахождение: 140 180 МО г. Жуковский, ул. Нижегородская, д. 16.

ОАО «МОЭСК» Подольские электрические сети» местонахождение: 115114 г. Москва, 2-ой Павелецкий проезд, д. 4/6.

ООО «СвязьСтройМонтаж» лицензия Д 211661, рег. № ГС-1-50-02-26-0-5036039360-014484-1, срок по 23.01.2008г. местонахождение: 142 100 МО г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 5.

ООО «Толар» местонахождение: 123182 г. Москва, ул. Авиационная, д. 68.

ОАО «Дубровицы» местонахождение: 142132 МО Подольский район, поселок Дубровицы.

Способ обеспечения обязательств

Способом обеспечения обязательств выбран залог, в порядке предусмотренном Федеральным законом № 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» (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 № 111-ФЗ, от 16.10.2006 № 160 - ФЗ).

Иные договоры и сделки

Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта строительства, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров, будет опубликовываться в настоящей проектной декларации по мере их Заключения Застройщиком.