ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ от 7 ноября 2013 года
на строительство (создание) 17-ти этажных 5-ти секционных жилых домов №№ 3,4 серии П44Т (по СПОЗУ №№ 3,4) по адресу: Москва, НАО, поселение Внуковское, Рассказовка дер., в составе 2-ой очереди строительства, 7-й квартал жилой застройки
(жилой дом)

с учетом изменений, вносимых в соответствии со ст. 19-21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

по состоянию на 29 марта 2016 года

город Москва

1. Информация о застройщике.

1.1. О фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы.

Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Олета» (ООО «Олета»).
Место нахождения: 142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная, д.79-а, 2 этаж, комн.8.
Почтовый адрес: 142703, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная, д.79-а, 2 этаж, комн.8.
Режим работы: понедельник-пятница с 9:00 до 18:00 без обеда, выходные суббота и воскресенье.

1.2. О государственной регистрации застройщика:

Дата регистрации: 02 марта 2004 года.
Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 2 по Московской области.
ОГРН 1045003353493, ИНН 5018092940, КПП 500301001.

1.3. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов.

Компания с ограниченной ответственностью «ЭКЗИУР ХОЛДИНГС ЛТД», Рег. № НЕ 297716 от 28 ноября 2011 г. – 100%.

1.4. О завершенных проектах строительства.

Завершено строительство многоквартирных жилых домов по адресу: Москва, НАО, поселение Внуковское, Рассказовка дер., кв. 2, уч. 13/2 (1-я очередь строительства, 2-й квартал):
- корпус 1 – г. Москва, п. Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Бориса Пастернака, д. 11 - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU77229000-005167 от 30 сентября 2013 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- корпус 2 - г. Москва, п. Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Самуила Маршака, д. 8 - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU77229000-005174 от 30 сентября 2013 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- корпус 3 - г. Москва, п. Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Самуила Маршака, д. 10 - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU77229000-005176 от 30 сентября 2013 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- корпус 4 - г. Москва, п. Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Самуила Маршака, д. 12 - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU77229000-005177 от 30 сентября 2013 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- корпус 5 - г. Москва, п. Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Бориса Пастернака, д. 13 - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU77229000-005178 от 30 сентября 2013 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- корпус 6 - г. Москва, п. Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Бориса Пастернака, д. 15 - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU77229000-005180 от 30 сентября 2013 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- корпус 7 - г. Москва, п. Внуковское, дер. Рассказовка, ул. Самуила Маршака, д. 14 - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU77229000-005181 от 30 сентября 2013 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30 июня 2014 года.
Фактический срок ввода в эксплуатацию 30 сентября 2013 года.
Завершено строительство многоквартирных жилых домов по адресу: Москва, НАО, поселение Внуковское, Рассказовка дер., уч. 13/2, корп. 1, 2, 3 (1-я очередь, 1-й квартал, 1-й пусковой комплекс) - Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию №RU77229000-005536 от 26 февраля 2014 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30 декабря 2013 года.
Фактический срок ввода в эксплуатацию 26 февраля 2014 года.

1.5. О виде лицензируемой деятельности.

Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности.

1.6. Информация о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Сведения по балансу на 31.12.2015 года:

Прибыль валовая	(стр.2100)	395 155 тыс. рублей
Размер кредиторской задолженности	(стр.1520)	467 013 тыс. рублей
	(стр.1550)	21 591 503 тыс. рублей
	(стр.1450)	9 720 383 тыс. рублей
Размер дебиторской задолженности	(стр.1230)	223 610 тыс. рублей
	(стр.11904)	0,00 тыс. рублей

дения по балансу на 31.12.2014 года:

рибыль валовая	(стр.2100)	286 212 тыс. рублей
азмер кредиторской задолженности	(стр.1520)	427 561 тыс. рублей
	(стр.1550)	25 667 168 тыс. рублей
	(стр.1450)	14 036 505 тыс. рублей
Размер дебиторской задолженности	(стр.1230)	227 707 тыс. рублей
	(стр.11904)	0,00 тыс. рублей

2. Информация о проекте строительства.

2.1. О цели проекта, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию 17-ти этажных 5-ти секционных жилых домов №№ 3,4 серии П44Т (по СПОЗУ №№ 3,4), по адресу: Москва, НАО, поселение Внуковское, Рассказовка дер., в составе 2-й очереди строительства, 7-й квартал жилой застройки.

Сроки реализации проекта:

12 сентября 2013 г. – начало строительства;

31 октября 2017 г. – окончание строительства (ориентировочный срок ввода объекта строительства в эксплуатацию).

Этапы реализации проекта

Этап 1 – Утверждение проекта планировки (реализован): Постановление Главы Ленинского муниципального района Московской области от 29.12.2007г. № 195.

Этап 2 – Проведение экспертизы проектной документации (реализован): Положительное заключение негосударственной экспертизы № 50Н-1-9-0896-13 от 11 июля 2013 года Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза».

Этап 3 – строительство и ввод в эксплуатацию 17-ти этажных 5-ти секционных жилых домов №№ 3,4 серии П44Т (по СПОЗУ №№ 3,4).

2.2. О разрешении на строительство.

Разрешение на строительство № RU77229000-008448 от 12 сентября 2013 года выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия разрешения на строительство – до 13 января 2017 года.

2.3. О правах застройщика на земельный участок.

Строительство ведется на земельном участке, образованном в соответствии с земельным, градостроительным законодательством Российской Федерации, имеющим следующие характеристики:

- адрес земельного участка: г. Москва, поселение Внуковское, дер. Рассказовка, уч.13/2 *(адрес указан согласно Постановлениям Правительства Москвы от 25 июля 2012 г. № 352-ПП и от 25 июля 2012 года № 353-ПП, прежний адрес: Московская область, Ленинский район, Внуковский с.о., д. Рассказовка, уч.13/2)*;
- кадастровый (или условный) номер 50:21:100211:677;
- общая площадь 118 574 (Сто восемнадцать тысяч пятьсот семьдесят четыре) кв.м.;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: для жилищного строительства и иных объектов культурно-социального назначения.

Реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок:

Договор аренды земельного участка № 7/ЗУ от 21.08.2013г., заключенный между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка», зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 18.09.2013г., номер регистрации: № 77-77-14/067/2013-499.

Собственники земельного участка (общая долевая собственность): владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Рассказовка», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 мая 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-21/046/2010-162, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк 50 – ААN 023575, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата выдачи 21 мая 2010 года.

Границами участка строительства 7-го квартала являются:

- с севера – проектируемый проезд, далее перспективная жилая застройка;
- с востока – 6-й квартал жилой застройки;
- с юга – территория поселка 1-2-этажной застройки;
- с запада – заболоченный участок ручья.

2.4. О местоположении строящегося жилого дома и об его описании.

Строительство жилых домов ведется по адресу: Москва, НАО, поселение Внуковское, Рассказовка дер., в составе 2-ой очереди строительства, 7-й квартал жилой застройки.

2.4.1. Жилой дом № 3 – 17-ти этажный 5-ти секционный жилой дом № 3 серии П44Т (по СПОЗУ № 3), с подвалом, верхним техническим «теплым» чердаком.

Общая площадь земельного участка – 11,8574 га.

Общая площадь здания – 27 091,3 кв.м.

Общая площадь квартир – 19 312,3 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений – 276,1 кв.м.

Строительный объем здания – 87 319,0 куб.м.

2.4.2. Жилой дом № 4 – 17-ти этажный 5-ти секционный жилой дом № 4 серии П44Т (по СПОЗУ № 4), с подвалом, верхним техническим «теплым» чердаком.

Общая площадь земельного участка – 11,8574 га.

Общая площадь здания – 27 091,3 кв.м.

Общая площадь квартир – 19 312,3 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений – 276,1 кв.м.

оительный объем здания – 87 319,0 куб.м.
ысота 1-го этажа – переменная от 2,8-3,3 м; высота типового этаж – 2,8 м; подвала – 2,4 м., технического «теплого» ердака – 2,4 м.
В каждом жилом доме предусмотрен подземный пристроенный объем площадью 123,7 кв.м. для размещения ИТП, узла учета, водомерного узла, электрощитовой ИТП.
На первом этаже каждого из жилых домов №№ 3,4 размещены нежилые помещения общественного назначения, жилые помещения, входные группы в жилую часть с лифтовыми холлами, кладовые уборочного инвентаря, электрощитовая жилого дома, помещения для оборудования слаботочных устройств и систем.
Мусороудаление каждого из жилых домов №№ 3,4 решено посредством устанавливаемых в каждой секции мусоропроводов с клапанами на каждом этаже и мусоросборной камерой на первом этаже.
На придомовой территории 7-го квартала жилой застройки предусмотрено размещение: открытых площадок для игр детей и отдыха взрослых, для занятий физкультурой, площадок для установки мусоросборных контейнеров, открытых внутриквартальных автостоянок для временного хранения автотранспорта.
Озеленение участка решено посадкой деревьев и кустарников, устройством цветников, посевом газонов.
Конструктивные решения:
Жилой дом – запроектирован в конструкциях строительной системы П44Т разработанной МНИИТЭП на основе индустриальных изделий производства ОАО «ДСК-1». Конструктивная схема – перекрестно-стеновая. Прочность и устойчивость зданий обеспечивается работой внутренних и продольных стен и дисков перекрытий, расположенными в трех взаимно перпендикулярных направлениях и соединяемых между собой в местах их взаимного сопряжения.
Фундамент –монолитная железобетонная плита толщиной 600 мм.

2.5. О количестве в составе строящихся жилых домов самостоятельных частей, а также об описании их технических характеристик.

2.5.1. В составе жилого дома № 3 запроектировано общее количество квартир – 329 (Триста двадцать девять) шт., общей проектной площадью 19 312,3 (Девятнадцать тысяч триста двенадцать целых три десятых) кв.м. из них:
однокомнатных квартир – 116 шт., площади которых составляют: от 31,0 кв.м. до 38,8 кв.м., общей проектной площадью 4 408,9 кв.м.;
двухкомнатных квартир – 96 шт., площади которых составляют: от 51,7 кв.м. до 63,4 кв.м., общей проектной площадью 5 520,6 кв.м.;
трехкомнатных квартир – 117 шт., площади которых составляют: от 71,7 кв.м. до 84,6 кв.м., общей проектной площадью 9 382,8 кв.м.

2.5.2. В составе жилого дома № 4 запроектировано общее количество квартир – 329 (Триста двадцать девять) шт., общей проектной площадью 19 312,3 (Девятнадцать тысяч триста двенадцать целых три десятых) кв.м. из них:
однокомнатных квартир – 116 шт., площади которых составляют: от 31,0 кв.м. до 38,8 кв.м., общей проектной площадью 4 408,9 кв.м.;
двухкомнатных квартир – 96 шт., площади которых составляют: от 51,7 кв.м. до 63,4 кв.м., общей проектной площадью 5 520,6 кв.м.;
трехкомнатных квартир – 117 шт., площади которых составляют: от 71,7 кв.м. до 84,6 кв.м., общей проектной площадью 9 382,8 кв.м.

2.6. О функциональном назначении нежилых помещений в жилых домах, не входящих в состав общего имущества в жилых домах.

2.6.1. Проектом строительства жилого дома № 3 предусмотрено 3 (три) встроенных нежилых помещения, общей проектной площадью 276,1 (Двести семьдесят шесть целых одна десятая) кв.м., в составе:
- нежилое помещение общей площадью 114,4 кв.м.;
- нежилое помещение общей площадью 47,3 кв.м.;
- нежилое помещение общей площадью 114,4 кв.м.

2.6.2. Проектом строительства жилого дома № 4 предусмотрено 3 (три) встроенных нежилых помещения, общей проектной площадью 276,1 (Двести семьдесят шесть целых одна десятая) кв.м., в составе:
- нежилое помещение общей площадью 114,4 кв.м.;
- нежилое помещение общей площадью 47,3 кв.м.;
- нежилое помещение общей площадью 114,4 кв.м.

2.7. О составе общего имущества в жилых домах, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства.

В состав общего имущества в жилом доме входят межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, ИТП, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы и чердаки), 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 данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.8. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся жилых домов, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этого объекта в эксплуатацию.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 31 октября 2017 г.
Уполномоченный орган на выдачу разрешения: Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

2.9. О возможных финансовых рисках и мерах по добровольному страхованию.

1. Увеличение стоимости СМР, строительных материалов, рабочей силы, услуг транспорта, что может привести к увеличению стоимости одного квадратного метра.

2. Издание нормативных актов и иные действия органов государственной, муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнению обязательств застройщика по договорам долевого участия в строительстве.
3. Расторжение договоров подряда, субподряда, влекущее нанесение убытка (ущерба) застройщику.
4. Массовый необоснованный отказ участников долевого строительства от исполнения договоров долевого участия в строительства, нарушение обязательств по перечислению денежных средств застройщику участниками долевого строительства.
5. Страхование строительных рисков застройщиком не производилось.

2.10. О планируемой стоимости строительства.

Планируемая стоимость строительства:
жилого дома № 3 – 1 011 095 466,5 рублей;
жилого дома № 4 – 1 011 095 466,5 рублей.

2.11. О перечне организаций, осуществляющих строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):

Заказчик, Технический Заказчик – Закрытое акционерное общество «Национальная девелоперская компания», ОГРН 1055006302262, ИНН 5032124664.
Генеральный подрядчик – Закрытое акционерное общество Группа компаний "315 УНР", ОГРН 1097746691690, ИНН 7723736010.

2.12. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

Обеспечение исполнения обязательств застройщиком осуществляется в соответствии с подпунктом 1 части 1 статьи 12.1. 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., т.е. залогом в порядке, предусмотренном статьями 13 – 15 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».

В соответствии с частью 2 статьи 12.1. 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. исполнение обязательств застройщика по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного жилого дома № 3 (по СПОЗУ № 3), наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика по Договору № 001-012-000020/14 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенному с ООО «ИСК Евро-Полис» от 10 октября 2014 года.

В соответствии с частью 2 статьи 12.1. 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. исполнение обязательств застройщика по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного жилого дома № 4 (по СПОЗУ № 4), наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика по Договору № 001-012-000026/14 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенному с ООО «ИСК Евро-Полис» от 10 октября 2014 года.

2.13. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) жилого дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договора.

На дату публикации настоящей проектной декларации таких договоров и сделок нет.

2.14. График работы офиса продаж по адресу:

город Москва, поселение Внуковское, д. Рассказовка, уч. 13/2 (кадастровый номер 50:21:100211:675).
С 10:00 до 20:00, без выходных. Место размещения Проектной декларации: интернет-сайт www.absrealty.ru

Генеральный директор **Ю.А. Баскаков**

М.П.


«Олеза»