

**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 30 апреля 2014 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. № HE 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 31.03.2014 года:

Прибыль валовая	(стр.2100)	423 865 тыс. рублей.
Размер кредиторской задолженности	(стр.1520)	330 895 тыс. рублей.
	(стр.1550)	2 556 667 тыс. рублей
	(стр.1450)	21 982 076 тыс. рублей.
Размер дебиторской задолженности	(стр.1230)	78 094 тыс. рублей.
	(стр.11904)	0,00 тыс. рублей.

**Сведения по балансу на 30.12.2013 года:**

Прибыль валовая	(стр.2100)	1 101 тыс. рублей.
Размер кредиторской задолженности	(стр.1520)	234 976 тыс. рублей.
	(стр.1550)	7 785 233 тыс. рублей
	(стр.1450)	15 422 267 тыс. рублей.
Размер дебиторской задолженности	(стр.1230)	45 229 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;

10 января 2018г. – 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 12 сентября 2014 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 – ААН 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.

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

Высота 1-го этажа – переменная от 2,8-3,3 м; высота типового этажа – 2,8 м; подвала – 2,4 м., технического «теплого» чердака – 2,4 м.

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, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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 – 10 января 2018 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 строительстве, 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 строительные и 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».

**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](http://www.absrealty.ru)

Генеральный директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Олета»



Ю.А. Баскаков

