

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ от 22 октября 2012 года

на строительство (создание) многоквартирного 17-ти этажного 4-х секционного жилого дома (по СПОЗУ № 2) в составе жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Внуковское, севернее д. Рассказовка, уч.13/2, 1-ая очередь строительства, 3-й квартал жилой застройки, корпус №2 (многоквартирный 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 июля 2015 года

г. Москва, поселение Внуковское

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. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, подтверждающее внесение записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица - бланк серия 50 № 004180450.

ИНН 5018092940, КПП 500301001.

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

Единственным участником ООО «Олета», владеющим долей в размере 100 % уставного капитала ООО «Олета», является Компания с ограниченной ответственностью «ЭКЗИУР ХОЛДИНГС ЛТД», Рег. № HE 297716 от 28 ноября 2011 г.

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 30.06.2015 года:

Прибыль валовая	(стр.2100)	524 311 тыс. рублей
Размер кредиторской задолженности	(стр.1520)	357 960 тыс. рублей
	(стр.1550)	23 150 352 тыс. рублей

	(стр.1450)	8 554 562 тыс. рублей
Размер дебиторской задолженности	(стр.1230)	138 006 тыс. рублей
	(стр.11904)	0,00 тыс. рублей

Сведения по балансу на 31.12.2014 года:

Прибыль валовая	(стр.2100)	286 212 тыс. рублей
Размер 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 многоквартирного 17-ти этажного 4-х секционного жилого дома (по СПОЗУ № 2) в составе жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Внуковское, севернее д. Рассказовка, уч.13/2, 1-ая очередь строительства, 3-й квартал жилой застройки, корпус №2 (Согласно Постановлению Правительства Москвы от 25 июля 2012 г. № 352-ПП «Об изменении адресов зданий (строений), сооружений, объектов незавершенного строительства и земельных участков в связи с изменением границ между субъектами Российской Федерации города Москвы и Московской областью» с 1 июля 2012 года адрес подлежит изменению - город Москва, поселение Внуковское).

Сроки реализации проекта:

28.06.2012 г. - начало строительства на основании разрешения на строительство;

15.01.2015 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 29.12.2007 № 195.

Этап 2 – Проведение государственной экспертизы (реализован): Положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-0863-12 от 22 июня 2012 г. Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза».

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 50Н-1-8-1067-14 от 13 октября 2014 г. Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза».

Этап 3 – Строительство многоквартирного 17-ти этажного 4-х секционного жилого дома (по СПОЗУ № 2) в составе жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Внуковское, севернее д. Рассказовка, уч.13/2, 1-ая очередь строительства, 3-й квартал жилой застройки, корпус №2.

2.2. О разрешении на строительство.

Разрешение на строительство №RU50503000-547/12-р/с от 28 июня 2012 года, выдано Администрацией Ленинского муниципального района Московской области. Срок действия Разрешения на строительство – до 01 апреля 2017 года.

2.3. О правах застройщика на земельный участок.

Реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок:

Договор аренды земельного участка от 20.06.2012г., заключенный между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 27.06.2012 года, номер регистрации 50-50-21/092/2012-212. 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 № 50-50-21/046/2010-168, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права - бланк 50 – ААН 023941, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата выдачи 21.05.2010г.;

- адрес: Московская область, Ленинский район, Внуковский с.о., д. Рассказовка, уч. 13/2;

- кадастровый (или условный) номер: 50:21: 100211:683;

- общая площадь – 40 317 (Сорок тысяч триста семнадцать) кв.м.;

- категория земель: земли населенных пунктов;

- разрешенное использование: для жилищного строительства и иных объектов культурно-социального назначения.

Земельный участок, отведенный под строительство жилой застройки 3-го квартала, расположен в составе сельского поселения Внуковское, расположенного в западной части Ленинского района, в зоне Боровского шоссе и граничит:

- с севера – проектируемый проезд, далее перспективная жилая застройка 4-го квартала;

- с востока – проектируемый проезд;

- с юга – проектируемый проезд, далее жилая застройка 2-го квартала;

- с запада – проектируемый проезд, далее перспективная жилая застройка.

2.4. О местоположении строящихся многоквартирных жилых домов и об их описании.

Строительство многоквартирного жилого дома – корпус № 2 в составе жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Внуковское, севернее д. Рассказовка, уч.13/2, 1-ая очередь строительства, 3-й квартал жилой застройки (Согласно Постановлению Правительства Москвы от 25 июля 2012 г. № 352-ПП «Об изменении адресов зданий (строений), сооружений, объектов незавершенного строительства и земельных участков в связи с изменением границ между субъектами Российской Федерации города Москвы и Московской областью» с 1 июля 2012 года адрес подлежит изменению - город Москва, поселение Внуковское).

2.4.1. Многоквартирный жилой дом – корпус № 2:

многоквартирный 17-ти этажный, 4-х секционный жилой дом серии П44К (по СПОЗУ № 2) с цокольным этажом под секциями 1,2,3 и подвалом под секцией 4, верхним техническим «теплым» чердаком.

Габаритные размеры здания в осях – 13,8x92,24 м.

Общая площадь здания – 19 005,1 кв.м.

Общая площадь квартир – 13 645,5 кв.м.

Строительный объем здания – 60 001,0 куб.м., в т.ч. подземной части – 3 038,0 куб.м.

Высота этажей: подвала – 2,4 м; первого – 2,8 м; типового – 2,8 м.; технического чердака – 2,4 м.

Высота дома от планировочной отметки земли до низа открывающегося проема верхнего жилого этажа 48,0 м.

Относительная отметка 0,000 (уровень пола 1-го этажа) соответствует абсолютной отметке 176,3 м.

На прилегающей к многоквартирному жилому дому территории запроектировано размещение следующих площадок: для игр детей и отдыха взрослых, для занятий физкультурой, для установки мусорных контейнеров, открытые внутриквартальные автостоянки для временного хранения автомобилей. Озеленение участка решено посадкой деревьев и кустарников, устройством, цветников, посевом газонов.

Конструктивные решения:

Уровень ответственности здания – нормальный.

Жилой дом – перекрестно-стеновая система с несущими поперечными и продольными внутренними, и наружными торцевыми стеновыми панелями, при шаге стен 3,0 и 3,6 м, с опиранием панелей перекрытий («на комнату») на стены по трем сторонам.

Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 600 мм, по бетонной подготовке толщиной 100 мм

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

2.5.1. Многоквартирный жилой дом – корпус №2:

в составе многоквартирного жилого дома – корпус №2 запроектировано общее количество квартир - 266 (Двести шестьдесят шесть) шт., общей проектной площадью 13 645,5 (Тринадцать тысяч шестьсот сорок пять целых пять десятых) кв.м. из них:

однокомнатных квартир – 134 шт., площади которых составляют: от 40 кв.м. до 57,7 кв.м.;

двухкомнатных квартир – 132 шт., площади которых составляют: от 61,6 кв.м. до 64,0 кв.м.

Квартиры имеют кухни, санузлы.

2.6. О функциональном назначении нежилых помещений в жилом доме, не входящих в состав общего имущества в жилом доме.

Проектом строительства многоквартирного жилого дома нежилые помещения не предусмотрены.

2.7. О составе общего имущества в многоквартирном жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства.

В состав общего имущества многоквартирного жилого дома 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 строящегося жилого дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этого объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, завершено строительством, № RU77229000-006059 от 31.10.2014г., выдано Комитетом 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 многоквартирного жилого дома 661 279 104,98 рубля.

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.

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 обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право

