

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ от 23 октября 2013 года  
на строительство (создание) 22-х этажных 4-х секционных индивидуальных жилых домов  
№ 3 (по СПОЗУ №3) и № 4 (по СПЗУ №4), по адресу: Москва, НАО, поселение Внуковское, Рассказовка дер., кв.5,  
в составе 2-ой очереди строительства, 5-й квартал жилой застройки  
(жилые дома)**

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 28 октября 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.**

Финансовый результат текущего года (убыток) – 80 759 тыс. руб. (строка отчета о финансовых результатах 2400);

размер дебиторской задолженности – 312 190 тыс. руб. (строка баланса 1230);

размер кредиторской задолженности – 555 770 тыс. руб. (строка баланса 1520);

обязательства по договорам участия в долевом строительстве – 22 486 580 тыс. руб. (строки баланса 1450, 1550).

**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 22-х этажных 4-х секционных индивидуальных

жилых домов № 3 (по СПОЗУ №3) и № 4 (по СПОЗУ №4), по адресу: Москва, НАО, поселение Внуковское, Рассказовка дер., кв.5, в составе 2-й очереди строительства, 5-й квартал жилой застройки.

Сроки реализации проекта:

26 сентября 2013 г. – начало строительства;

31 декабря 2015г. – 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-1-9-0991-13 от 24 июля 2013 года Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза».

Этап 3 – строительство и ввод в эксплуатацию 22-х этажных 4-х секционных индивидуальных жилых домов №3 (по СПОЗУ №3) и № 4 (по СПОЗУ №4).

**2.2. О разрешении на строительство.**

Разрешение на строительство № RU77229000-008484 от 26 сентября 2013 года выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

Разрешение на строительство № RU77229000-010175 от 07 ноября 2014 года выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

Срок действия разрешения на строительство – до 26 ноября 2017 года.

**2.3. О правах застройщика на земельный участок.**

Строительство ведется на земельных участках, образованным в соответствии с земельным, градостроительным законодательством Российской Федерации, имеющими следующие характеристики:

- адрес земельного участка: Москва, поселение Внуковское, д. Рассказовка;
- кадастровый (или условный) номер 77:17:0100211:7549;
- общая площадь 4 026 (Четыре тысячи двадцать шесть) 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 №5/ЗУ от 21.08.2013г., заключенный между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка», зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 18.09.2013 года, номер регистрации 77-77-14/067/2013-496.

Собственник земельного участка: Общество с ограниченной ответственностью «Джадо», ИНН:7722519630, КПП 775101001, ОГРН: 1047796510431, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 142140, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, п. Шишкин лес, стр. 41, этаж 2, пом. № 6, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 октября 2016 года сделана запись регистрации 77-77/017-77/017/058/2016-2061/1.

- адрес земельного участка: Москва, поселение Внуковское, д. Рассказовка;
- кадастровый (или условный) номер 77:17:0100211:7548;
- общая площадь 4 245 (Четыре тысячи двести сорок пять) 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 №5/ЗУ от 21.08.2013г., заключенный между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка», зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 18.09.2013 года, номер регистрации 77-77-14/067/2013-496.

Собственник земельного участка: Общество с ограниченной ответственностью «Джадо», ИНН:7722519630, КПП 775101001, ОГРН: 1047796510431, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 142140, г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, п. Шишкин лес, стр. 41, этаж 2, пом. № 6, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 октября 2016 года сделана запись регистрации 77-77/017-77/017/058/2016-2114/1.

Земельный участок под застройку 5-го квартала ограничен:

- с севера – проектируемый проезд, далее перспективная жилая застройка 6-го квартала;
- с востока – проезд, далее 1-й квартал жилой застройки;
- с юга – проектируемый проезд, далее перспективные гаражи-стоянки и торгово-офисный комплекс;
- с запада – проектируемый проезд, далее перспективные гаражи-стоянки.

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

Строительство Жилого дома № 3 ведется по адресу: Москва, НАО, поселение Внуковское, Рассказовка дер., кв. 5, в границах земельного участка с кадастровым номером 77:17:0100211:7549, в составе 2-ой очереди строительства, 5-й квартал жилой застройки.

Строительство Жилого дома № 4 ведется по адресу: Москва, НАО, поселение Внуковское, Рассказовка дер., кв.5, в границах земельного участка с кадастровым номером 77:17:0100211:7548, в составе 2-ой очереди строительства, 5-й квартал жилой застройки.

**2.4.1. Жилой дом № 3 – 22-х этажный 4-х секционный индивидуальный жилой дом № 3 (по СПОЗУ №3) с подвалом и «теплым» чердаком, встроенным ИТП и нежилым помещением общественного назначения на первом этаже.**

На первом этаже расположены: входные вестибюли, лифтовые холлы, комнаты уборочного инвентаря, помещения для консьержей, мусорокамеры.

Общая площадь земельного участка – 16,8603 га.

Общая площадь здания – 37 065,1 кв.м.

Общая площадь квартир – 24 642,5 кв.м.

Общая площадь нежилого помещения – 122,1 кв.м.

Строительный объем здания – 113 789,7 куб.м.

Высота 1-го этажа – 3,0 м.; высота 2-22 3,0 м.; подвала – 2,4 м., «теплого» чердака – 2,4 м.

**2.4.2. Жилой дом № 4 – 22-х этажный 4-х секционный индивидуальный жилой дом № 4 (по СПОЗУ №4) с подвалом и «теплым» чердаком, встроенным ИТП и нежилым помещением общественного назначения на первом этаже.**

На первом этаже расположены: входные вестибюли, лифтовые холлы, комнаты уборочного инвентаря, помещения для консьержей, мусорокамеры.

Общая площадь земельного участка – 16,8603 га.

Общая площадь здания – 37 065,1 кв.м.

Общая площадь квартир – 24 642,5 кв.м.

Общая площадь нежилого помещения – 122,1 кв.м.

Строительный объем здания – 113 789,7 куб.м.

Высота 1-го этажа – 3,0 м; высота 2-22 этажей по 3,0 м; подвала – 2,4 м., «теплого» чердака – 2,4 м.

На территории строительства 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 жилых домов № 3 (по СПОЗУ №3) и № 4 (по СПОЗУ №4):**

Уровень ответственности здания – нормальный.

Конструктивная схема – каркасно-стеновая, с несущими внутренними и наружными монолитными железобетонными стенами и пилонами. Пространственная жесткость обеспечивается совместной работой несущих элементов, стен, пилонов, ядер лестнично-лифтовых узлов с жесткими горизонтальными монолитными железобетонными дисками перекрытия и покрытия. Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 1200 мм, по свайному основанию.

Сваи забивные железобетонные, сечением 300х300 мм., длиной от 12 м до 14 м.

**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 (по СПОЗУ №3) запроектировано общее количество квартир – 393 (Триста девяносто три) шт., общей проектной площадью 24 642,5 (Двадцать четыре тысячи шестьсот сорок два целых пять десятых) кв.м. из них:

однокомнатных квартир – 134 шт., площади которых составляют: от 39,50 кв.м. до 45,40 кв.м., общей проектной площадью 5 678,50 кв.м.;

двухкомнатных квартир – 130 шт., площади которых составляют: от 58,10 кв.м. до 62,80 кв.м., общей проектной площадью 8 044,30 кв.м.;

трехкомнатных квартир – 129 шт., площади которых составляют: от 83,50 кв.м. до 85,10 кв.м., общей проектной площадью 10 919,70 кв.м.

**2.5.2.** В составе жилого дома № 4 (по СПОЗУ №4) запроектировано общее количество квартир – 393 (Триста девяносто три) шт., общей проектной площадью 24 642,5 (Двадцать четыре тысячи шестьсот сорок два целых пять десятых) кв.м. из них:

однокомнатных квартир – 134 шт., площади которых составляют: от 39,50 кв.м. до 45,40 кв.м., общей проектной площадью 5 678,50 кв.м.;

двухкомнатных квартир – 130 шт., площади которых составляют: от 58,10 кв.м. до 62,80 кв.м., общей проектной площадью 8 044,30 кв.м.;

трехкомнатных квартир – 129 шт., площади которых составляют: от 83,50 кв.м. до 85,10 кв.м., общей проектной площадью 10 919,70 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 (по СПОЗУ №3) предусмотрено 1 (одно) нежилое помещение общественного значения, общей проектной площадью 122,1 (Сто двадцать два целых одна десятая) кв.м.

**2.6.2.** Проектом строительства жилого дома № 4 (по СПОЗУ №4) предусмотрено 1 (одно) нежилое помещение общественного значения, общей проектной площадью 122,1 (Сто двадцать два целых одна десятая) кв.м.

**2.7. О составе общего имущества в жилом доме, 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 строящегося жилого дома, 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 декабря 2015 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.**

2.10.1. Планируемая стоимость строительства жилого дома № 3 (по СПОЗУ №3) – 1 518 168 940 рублей.

2.10.2. Планируемая стоимость строительства жилого дома № 4 (по СПОЗУ №4) – 1 518 168 940 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 – Общество с ограниченной ответственностью «БелСлавСтрой», ОГРН 1077746147720, КПП 772101001.

**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

М.П.



Ю.А. Баскаков

