

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ от 7 ноября 2013 года  
на строительство (создание) 17-ти этажного 5-ти секционных жилых домов №№ 1,2 серии П44Т  
(по СПОЗУ №№ 1,2) 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 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 17-ти этажных 5-ти секционных жилых домов №№ 1,2 серии П44Т (по СПОЗУ №№ 1,2), 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 №№ 1,2 серии П44Т (по СПОЗУ №№ 1,2).

## **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 50:21:0100211:677;

- 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.

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 08 августа 2016 года сделана запись регистрации 77-77/017-77/017/021/2016-1021/2.

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 строящихся жилых домов и об их 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 № 1** – 17-ти этажный 5-ти секционный жилой дом № 1 серии П44Т (по СПОЗУ № 1), с подвалом, верхним техническим «теплым» чердаком, пристроенным ИТП.

Общая площадь земельного участка – 11,8574 га.

Общая площадь здания – 27 324,6 кв.м.

Общая площадь квартир – 19 333,8 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений – 276,3 кв.м.

Строительный объем здания – 87 773,0 куб.м.

**2.4.2. Жилой дом № 2** – 17-ти этажный 5-ти секционный жилой дом № 2 серии П44Т (по СПОЗУ № 2), с подвалом, верхним техническим «теплым» чердаком, пристроенным ИТП.

Общая площадь земельного участка – 11,8574 га.

Общая площадь здания – 27 324,6 кв.м.

Общая площадь квартир – 19 333,8 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений – 276,3 кв.м.

Строительный объем здания – 87 773,0 куб.м.

В каждом из жилых домов №№ 1,2 высота 1-го этажа – переменная от 2,8-3,3 м; высота типового этаж – 2,8 м; подвала – 2,4 м., технического «теплого» чердака – 2,4 м.

В каждом из жилых домов №№ 1,2 площадь пристроенного ИТП – 123,7 кв.м.

На первом этаже каждого из жилых домов №№ 1,2 размещены нежилые помещения общественного назначения, 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 №№ 1,2 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:

Уровень ответственности здания – нормальный.

Жилой дом – запроектирован в конструкциях строительной системы П44Т разработанной МНИИТЭП на основе промышленных 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 № 1 запроектировано общее количество квартир – 329 (Триста двадцать девять) шт., общей проектной площадью 19 333,8 (Девятнадцать тысяч триста тридцать три целых восемь 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 4 453,6 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 71,8 кв.м. до 84,2 кв.м., общей проектной площадью 9 359,6 кв.м.

**2.5.2.** В составе жилого дома № 2 запроектировано общее количество квартир – 329 (Триста двадцать девять) шт., общей проектной площадью 19 333,8 (Девятнадцать тысяч триста тридцать три целых восемь 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 4 453,6 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 71,8 кв.м. до 84,2 кв.м., общей проектной площадью 9 359,6 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 № 1 предусмотрено 3 (три) встроенных нежилых помещения, общей проектной площадью 276,3 (Двести семьдесят шесть целых три десятых) кв.м., в составе:

- нежилое помещение общей площадью 114,4 кв.м.;

- нежилое помещение общей площадью 112,4 кв.м.;

- нежилое помещение общей площадью 49,5 кв.м.

**2.6.2.** Проектом строительства жилого дома № 2 предусмотрено 3 (три) встроенных нежилых помещения, общей проектной площадью 276,3 (Двести семьдесят шесть целых три десятых) кв.м., в составе:

- нежилое помещение общей площадью 114,4 кв.м.;

- нежилое помещение общей площадью 112,4 кв.м.;

- нежилое помещение общей площадью 49,5 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 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 № 1 – 1 012 221 099 рублей;  
жилого дома № 2 – 1 012 221 099 рублей;

**2.11. О перечне организаций, осуществляющих строительные-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» (далее - Федеральный закон).

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 № 1 (по СПОЗУ № 1), наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика по Договору № 001-012-000018/14 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенному с ООО «Абсолют Страхование» (прежнее наименование ООО «ИСК Евро-Полис») (ОГРН 1027700018719, ИНН 7728178835 КПП 774401001, адрес местонахождения:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А) 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 № 2 (по СПОЗУ № 2), наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика по Договору № 001-012-000019/14 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенному с ООО «Абсолют Страхование» (прежнее наименование ООО «ИСК Евро-Полис») (ОГРН 1027700018719, ИНН 7728178835 КПП 774401001, адрес местонахождения:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А) 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-сайты [www.absrealty.ru](http://www.absrealty.ru), [www.oleta.info](http://www.oleta.info).

Генеральный директор

М.П.



Ю.А. Баскаков

