

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
на строительство многоквартирных жилых домов 4, 5, 6, 7, 8, 9  
первой очереди строительства, 1-го квартала жилой застройки 2-го пускового комплекса  
по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, Внуковское сельское поселение,  
д. Рассказовка, уч.13/2 (многоквартирные 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 30 июля 2012 года.

Московская обл., с.п. Внуковское, д. Рассказовка

**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.

**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 2011г.

**1.4. О завершенных проектах строительства.**

Завершенные проекты строительства многоквартирных жилых домов отсутствуют.

**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 31.12.2011 года в тыс. руб.:

Прибыль валовая	(стр.2100)	0,00 тыс. рублей.
Размер кредиторской задолженности	(стр.1520)	14 555 тыс. рублей.
	(стр.1550)	208 428 тыс. рублей.
	(стр.1450)	0,00 тыс. рублей.
Размер дебиторской задолженности	(стр.1230)	10 564 тыс. рублей.
	(стр.11904)	143 969 тыс. рублей.

Сведения по балансу на 30.06.2012 года:

Прибыль валовая	(стр.2100)	146 тыс. рублей.
Размер кредиторской задолженности	(стр.1520)	44 684 тыс. рублей.
	(стр.1550)	39 901 тыс. рублей.
	(стр. 1450)	2 328 906 тыс. рублей.
Размер дебиторской задолженности	(стр.1230)	13 415 тыс. рублей.
	(стр.11904)	1 357 781 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 многоквартирных жилых домов по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, Внуковское сельское поселение, д. Рассказовка, уч.13/2, в соответствии с проектной документацией.

**Сроки реализации проекта:**

02.05.2012 г. - начало строительства на основании разрешения на строительство;

01.12.2015 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):

Получено положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-0200-12 от 02.03.2012г. Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза».

**Этап 3** – строительство многоквартирных жилых домов по адресу:

Московская область, Ленинский муниципальный район, Внуковское сельское поселение, д. Рассказовка, уч.13/2

**2.2. О разрешении на строительство.**

Разрешение на строительство № RU50503000-342/12-р/с выдано Администрацией Ленинского муниципального района Московской области. Срок действия Разрешения на строительство – до 01 марта 2014г.

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

Реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок:

Договор аренды земельного участка от 05 марта 2011 года, в редакции Дополнительного соглашения от 21.11.2011г., 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 20 декабря 2011 года, номер регистрации 50-50-21/116/2011-398.

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 сделана запись регистрации № 50-50-21/046/2010-170, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права - бланк 50-АА№ 023943, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата выдачи 21 мая 2010 года;

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

- кадастровый (или условный) номер: 50:21:100211:686;

- общая площадь – 85 155 (Восемьдесят пять тысяч сто пятьдесят пять) кв.м.;

- категория земель: земли населенных пунктов;

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

Земельный участок расположен в западной части Ленинского района, в зоне Боровского шоссе и граничит:

- с севера и запада – с проектируемым проездом, далее перспективная жилая застройка;

- с востока – с жилой застройкой 1-го пускового комплекса;

- с юга – с проектируемым проездом с выездом на новую трассу Боровского шоссе;

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

Строительство многоквартирных жилых домов на земельном участке по адресу: Московская область, Ленинский район, Внуковский с.о., д. Рассказовка, уч. 13/2:

2.4.1. Жилой дом 4 - многоквартирный 22-х этажный четырехсекционный жилой дом, с нежилыми помещениями на первом этаже, с подвалом и «теплым» техническим этажом.

Габаритные размеры здания в осях – 17,85x105,6 м.

Общая площадь здания – 37 148,8 кв.м.

Общая площадь квартир – 24 398,6 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений – 491,4 кв.м.

Строительный объем – 120 170,6 куб.м., в т.ч. подземной части – 4 659,0 куб.м.

Высота этажей (от пола до пола) – с 1-го по 22-й - 3,0 м; подвала – 2,7 м; в зоне ИТП – 3,6 м; техэтажа – 2,7 м.

Высота дома до низа окна последнего жилого этажа 65,2 м от планировочной отметки земли – 1,350 м.

Относительная отметка 0,000 (уровень чистого пола 1-го этажа) соответствует абсолютной отметке 180,35 м.

2.4.2. Жилой дом 5 - многоквартирный 24-х этажный двухсекционный жилой дом, с первым жилым этажом, с подвалом и «теплым» техническим этажом.

Габаритные размеры здания в осях – 18,0 x 73,2 м.

Общая площадь здания – 30 397,7 кв.м.

Общая площадь квартир – 20 662,0 кв.м.

Строительный объем – 97 240,0 куб.м., в т.ч. подземной части – 3 627,0 куб.м.

Высота этажей (от пола до пола) с 1-го по 24-й - 3,0 м; подвала – 2,7 м; в зоне ИТП – 4,2 м; техэтажа – 2,7 м.

Высота дома до низа окна последнего этажа 71,07 м от планировочной отметки земли – 1,150 м.

Относительная отметка 0,000 (уровень чистого пола 1-го этажа) соответствует абсолютной отметке 179,55 м.

2.4.3. Жилые дома 6 и 7 - многоквартирные 20-ти этажные трехсекционные жилые дома, со встроено-пристроенными нежилыми помещениями с обособленными выходами на первом этаже, с подвалом и «теплым» техническим этажом.

Габаритные размеры каждого здания в осях – 19,83x50,35 + 18,12x36,4.

Общая площадь каждого здания – 25 018,0 кв.м.

Общая площадь квартир в каждом многоквартирном жилом доме – 16 708,31 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений в каждом многоквартирном жилом доме - 542,7 кв.м.

Строительный объем каждого здания – 86 198,47 куб.м., в т.ч. подземной части – 4 277,1 куб.м.

Высота этажей в каждом здании (от пола до пола) с 1-го по 20-й - 3,0 м; подвала - 3,1 м, в зоне ИТП – 3,6 м; техэтажа - 2,4 м.

Высота каждого жилого дома до низа окна последнего жилого этажа 59,0 м и 59,1 м от планировочной отметки земли –

1,10 м и - 1,20 м соответственно в многоквартирных жилых домах № 6 и № 7. Относительная отметка 0,000 (уровень чистого пола 1-го этажа) соответствует абсолютной отметке 180,60 м (ж.д. № 6) и 181,40 м (ж.д. № 7).

2.4.4. Жилой дом 8 – 3-х секционный многоквартирный жилой дом переменной этажности (1 секция – 17-ти этажная, две секции - 20-ти этажные), со встроено-пристроенными нежилыми помещениями с обособленными выходами на первом этаже, с подвалом и «теплым» техническим этажом.

Габаритные размеры здания в осях – 19,0 x 48,82 м + 18,12 x 36,5 м.

Общая площадь здания – 24 463,1 кв.м.

Общая площадь квартир – 15 946,43 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений – 826,88 кв.м.

Строительный объем здания – 84 495,25 куб.м., в т.ч. подземной части – 4 733,02 куб.м.

Высота этажей (от пола до пола) с 1-го по 20-й - 3,0 м; подвала - 3,1 м, в зоне ИТП – 4,4 м; техэтажа - 2,4 м.

Высота дома до низа окна последнего жилого этажа 17-го – 50,3 м, 20-го – 59,3 м от планировочной отметки земли – 1,400 м.

Относительная отметка 0,000 (уровень чистого пола 1-го этажа) соответствует абсолютной отметке 182,40 м.

2.4.5. Жилой дом 9 - 4-х секционный многоквартирный жилой дом переменной этажности (1 секция – 17-ти этажная, 3-и

секции - 20-и этажные), с нежилыми помещениями с отдельными входами на первом этаже, с подвалом и «теплым» техническим этажом.

Габаритные размеры здания в осях - 19,05 x 68,94 м + 18,12 x 34,4 м.

Общая площадь здания - 29 830,0 кв.м.

Общая площадь квартир - 20 235,4 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений - 706,4 кв.м.

Строительный объем здания - 105 610,0 куб.м., в т.ч. подземной части - 6 950,0 куб.м.

Высота этажей (от пола до пола): в секциях № 1 и № 2 только жилые этажи - 3,00, в секциях № 3 и № 4 (нежилые помещения на 1-ом этаже - 3,6м, со 2-го этажа - 3,0); техподполья - 2,1 м; в зоне ИТП - 4,5м; техэтажа - 2,4м.

Высота дома до низа окна последнего жилого этажа 59,0 м от планировочной отметки земли - 1,100 м.

Относительная отметка 0,000 (уровень чистого пола 1-го этажа) соответствует абсолютной отметке 182,90 м.

На прилегающей к многоквартирным жилым домам территории запроектировано размещение следующих площадок: для игр детей и отдыха взрослых, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак, для установки мусорных контейнеров. Площадки оборудуются малыми архитектурными формами. Озеленение территории предусмотрено посадкой деревьев и кустарников, устройством газонов.

#### Конструктивные решения.

Уровень ответственности здания - нормальный.

Жилой дом - перекрестно-стеновой, с несущими внутренними и наружными монолитными железобетонными стенами.

Наружные стены цоколя - монолитные железобетонные толщиной 300 мм. Внутренние стены цоколя: несущие - монолитные железобетонные толщиной 220 мм; перегородки - из пазогребневых блоков толщиной 80 мм, кирпичные толщиной 180 мм.

Наружные стены выше отм. 0,000 - слоистые двух типов:

- тип 1 (несущие): внутренний слой - монолитный железобетон толщиной 200 мм; утеплитель - жесткие минераловатные плиты толщиной 150 мм; наружный слой - навесная фасадная система с воздушным зазором, облицованная керамогранитом;

- тип 2 (позэтажного опирания): внутренний слой - пенобетонные блоки толщиной 200 мм; утеплитель - минераловатные плиты толщиной 120 мм; наружный слой - навесная фасадная система с воздушным зазором, облицованная керамогранитом;

Внутренние стены несущие - монолитные железобетонные толщиной 200 мм.

Пилоны - монолитные железобетонные 1700x300, 1960x400 мм.

Лестнично-лифтовые шахты - монолитные железобетонные толщиной 180 мм.

Перекрытия - монолитные железобетонные 180 мм.

Покрытие - монолитное железобетонное 180 мм.

Перегородки - из пазогребневых блоков толщиной 80 мм, кирпичные толщиной 180 мм.

Наружная отделка: цоколь - облицовка керамогранитом, стены - керамогранитные плиты.

Кровля - плоская, с внутренним водостоком.

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

**2.5.1. Жилой дом 4** - в составе многоквартирного жилого дома запроектировано общее количество квартир - 388 (триста восемьдесят восемь) шт., общей проектной площадью 24 398,6 (двадцать четыре тысячи триста девяносто восемь целых и шесть десятых) кв.м. из них:

однокомнатных квартир - 130 шт., площади которых составляют: от 40,4 кв.м. до 48,4 кв.м.;

двухкомнатных квартир - 132 шт., площади которых составляют: от 62,5 кв.м. до 64,6 кв.м.;

трехкомнатных квартир - 126 шт., площади которых составляют: от 84,5 кв.м. до 85,1 кв.м.

Квартиры имеют кухни, санузлы, остекленные лоджии или балконы.

**2.5.2. Жилой дом 5** - в составе многоквартирного жилого дома запроектировано общее количество квартир - 382 (триста восемьдесят две) шт., общей проектной площадью 20 662,0 (двадцать тысяч шестьсот шестьдесят две целых) кв.м. из них:

однокомнатных квартир - 191 шт., площади которых составляют: от 42,5 кв.м. до 46,1 кв.м.;

двухкомнатных квартир - 191 шт., площади которых составляют: от 62,2 кв.м. до 66,6 кв.м.

Квартиры имеют кухни, санузлы, остекленные лоджии или балконы.

**2.5.3. Жилой дом 6** - в составе многоквартирного жилого дома запроектировано общее количество квартир - 272 (двести семьдесят две) шт., общей проектной площадью 16 708,31 (шестнадцать тысяч семьсот восемь целых тридцать одна десятая) кв.м. из них:

однокомнатных квартир - 97 шт., площади которых составляют: от 43,14 кв.м. до 48,84 кв.м.;

двухкомнатных квартир - 97 шт., площади которых составляют: от 56,51 кв.м. до 64,56 кв.м.;

трехкомнатных квартир - 78 шт., площади которых составляют: от 78,16 кв.м. до 85,63 кв.м.

Квартиры имеют кухни, санузлы, остекленные лоджии или балконы.

**2.5.4. Жилой дом 7** - в составе многоквартирного жилого дома запроектировано общее количество квартир - 272 (двести семьдесят две) шт., общей проектной площадью 16 708,31 (шестнадцать тысяч семьсот восемь целых тридцать одна десятая) кв.м. из них:

однокомнатных квартир - 97 шт., площади которых составляют: от 43,14 кв.м. до 48,84 кв.м.;

двухкомнатных квартир - 97 шт., площади которых составляют: от 56,51 кв.м. до 64,56 кв.м.;

трехкомнатных квартир - 78 шт., площади которых составляют: от 78,16 кв.м. до 85,63 кв.м.

Квартиры имеют кухни, санузлы, остекленные лоджии или балконы.

**2.5.5. Жилой дом 8** - в составе многоквартирного жилого дома запроектировано общее количество квартир - 257 (двести

пятьдесят семь) шт., общей проектной площадью 15 946,43 (пятнадцать тысяч девятьсот сорок шесть целых и сорок три десятых) кв.м. из них:

однокомнатных квартир – 77 шт., площади которых составляют: от 41,49 кв.м. до 44,64 кв.м.;

двухкомнатных квартир – 122 шт., площади которых составляют: от 60,42 кв.м. до 66,10 кв.м.;

трехкомнатных квартир – 58 шт., площади которых составляют: от 84,57 кв.м. до 85,14 кв.м.

Квартиры имеют кухни, санузлы, остекленные лоджии или балконы.

**2.5.6. Жилой дом 9** - в составе многоквартирного жилого дома запроектировано общее количество квартир - 338 (триста тридцать восемь) шт., общей проектной площадью 20 235,4 (двадцать тысяч двести тридцать пять целых и четыре десятых) кв.м. из них:

однокомнатных квартир – 119 шт., площади которых составляют: от 43,5 кв.м. до 45,5 кв.м.;

двухкомнатных квартир – 161 шт., площади которых составляют: от 60,6 кв.м. до 65,2 кв.м.;

трехкомнатных квартир – 58 шт., площади которых составляют: от 82 кв.м. до 84,8 кв.м.

Квартиры имеют кухни, санузлы, остекленные лоджии или балконы.

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

Проектом строительства в многоквартирных жилых домах запроектированы нежилые помещения:

2.6.1. В жилом доме 4 - в количестве 2 помещений, общей площадью 421,9 кв.м.;

2.6.2. В жилом доме 5 нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, проектом не предусмотрены.

2.6.3. В жилом доме 6 - в количестве 8 помещений, общей площадью 542,7 кв.м.;

2.6.4. В жилом доме 7 - в количестве 4 помещений, общей площадью 542,7 кв.м.;

2.6.5. В жилом доме 8 - в количестве 2 помещений, общей площадью 826,88 кв.м.;

2.6.6. В жилом доме 9 - в количестве 2 помещений, общей площадью 706,4 кв.м.

## **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.

Техподполье многоквартирных жилых домов предназначено для размещения инженерных коммуникаций, ИТП, помещений учета тепла и учета воды, электрощитовой (не располагается смежно по вертикали и горизонтали с жилыми помещениями).

На первом этаже каждого многоквартирного жилого дома запроектированы: тамбур, входной вестибюль с зоной для хранения колясок, лифтовой холл, помещение для консьержа с санузлом, помещение для уборочного инвентаря, мусорокамера с отдельным входом.

## **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 – по 01 марта 2014 г.

Уполномоченный орган на выдачу разрешения: Главное управление государственного строительного надзора Московской области.

## **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. Добровольное страхование осуществляется техническим заказчиком ЗАО «Национальная девелоперская компания» (полис страхования строительно-монтажных работ, ответственности перед третьими лицами при проведении строительно-монтажных работ и послепусковых гарантийных обязательств № 001-061-000069/12 от 29 июня 2012 года.)

## **2.10. О планируемой стоимости строительства.**

Планируемая стоимость строительства многоквартирных жилых домов 4 682 275 350 рублей из них:

жилой дом 4 – 146 734 200 рублей;

жилой дом 5 – 971 114 000 рублей;

жилой дом 6 – 785 290 570 рублей;

жилой дом 7 – 785 290 570 рублей;

жилой дом 8 – 749 482 210 рублей;

жилой дом 9 – 951 063 800 рублей.

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

Технический заказчик - Закрытое акционерное общество «Национальная девелоперская компания», ОГРН 1055006302262, ИНН 5032124664

Генеральный подрядчик – Открытое акционерное общество «Московская Инженерно-Строительная Компания», ОГРН 1107746567378, ИНН 7709857542.

**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 у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды предоставленного для строительства (создания) многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный жилой дом и (или) иной объект недвижимости.

**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 не имеется.

**2.14. График работы офиса продаж по адресу:**

Московская область, Ленинский муниципальный район, Внуковское сельское поселение, д. Рассказовка, уч. 13/2 с с 9:30 до 20:00, праздничные дни – выходные.

Генеральный директор



Ю.А. Баскаков





*[Handwritten signature]*

*[Faint handwritten text]*

