

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА
ВЫСОТНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ПО АДРЕСУ:
г. Москва, ВАО, бульвар Маршала Рокоссовского, вл. 5-8**

Введение

Настоящая Проектная декларация подготовлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.11.2011 г. № 362-ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Указанный Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Договор заключается в простой письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Застройщиком является ООО «СФК АТОЛЛ», имеющее земельный участок на праве аренды и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с указанным Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке высотного жилого комплекса на основании полученного разрешения на строительство.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и/или представления проектной декларации в соответствии с указанным Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды, субаренды такого земельного участка.

Создаваемый (строящийся) с привлечением денежных средств участников долевого строительства высотный жилой комплекс, расположенный по строительному адресу:

г.Москва, ВАО, бульвар Маршала Рокоссовского, вл. 5-8, будет включать в себя здания многоквартирных домов, состоящих из жилых и нежилых помещений, в том числе помещений подземной автостоянки, общего имущества в многоквартирных домах, подлежащего передаче участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию высотного жилого комплекса (многоквартирных домов).

I. Информация о Застройщике:

1.1. Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНО-ФИНАНСОВАЯ КОМПАНИЯ АТОЛЛ» (ООО «СФК АТОЛЛ»)

Генеральный директор: Колосов Антон Александрович

Место нахождения: 125284, г.Москва, Ленинградский проспект, дом 31А, строение 1
Режим работы: понедельник-пятница с 09:00 до 18:00.Тел./факс: + 7 (495) 228-98-15.

1.2. ООО «СФК АТОЛЛ» зарегистрировано Государственным учреждением Московская регистрационная палата 06 декабря 1994 года № 326.488.

08 августа 2002 года в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией МНС № 39 по г.Москве внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700111460, Свидетельство: серия 77 № 005393750 от 08 августа 2002 г.

1.3. Учредитель (участник): ОАО «Концерн МонАрх» -100% уставного капитала.

1.4. Проекты строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех предшествующих лет: Строительство жилого комплекса по адресу: г. Москва, ВАО, бульвар Маршала Рокоссовского, вл. 42, ООО «СФК АТОЛЛ» - застройщик-инвестор. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - 30 июня 2009г. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию - 30 июня 2009 года. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77113000-002126 от 30.06.2009г.

1.5. Вид лицензируемой деятельности: нет.

Действие лицензий на осуществление деятельности по строительству зданий и сооружений прекращается с 01 января 2010 года (Федеральный закон от 08.08.2001г. N 128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности").

1.6. Финансовый результат по состоянию 31.12.2012г.:

по состоянию на 31.12.2012 г.: - 218 040 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности:

по состоянию на 31.12.2012 г.: 5 940 456 тыс.руб., в том числе перед поставщиками и подрядчиками: 29 746 тыс.руб.

Размер дебиторской задолженности:

По состоянию на 31.12.2012г.: 51 346 тыс. руб., в том числе авансы, выданные поставщикам и подрядчикам: 3 352 тыс. руб.

1.7. Банковские реквизиты:
ООО «СФК АТОЛЛ», ИНН 7719031748, КПП 771401001,
ОГРН 1027700111460, ОКВЭД 45.21, ОКАТО 45277556000,
ОКФС 16, ОКОПФ 65, , ОКПО 40058891
АКБ "ТЕНДЕР- БАНК"(ЗАО) г. Москва
р/с 40702810300000000433
к/с 30101810400000000131
БИК 044583131, ОКПО 40058891

II. Информация о проекте строительства:

2.1. Цель проекта строительства:

Реализация проекта по новому строительству высотного жилого комплекса по адресу: г. Москва, ВАО, бульвар Маршала Рокоссовского, вл. 5-8 (корп. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11).

Этапы реализации проекта строительства:

1-й этап: подготовка строительной площадки, разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной и проектно-сметной документации, получение разрешения на производство строительных работ, иная подготовительная работа;

2-й этап: проведение рекультивации земельного участка, производство строительномонтажных, пусконаладочных и иных работ, необходимых для ввода объекта строительства в эксплуатацию;

3-й этап: завершение расчетов и урегулирование претензий, передача объекта строительства участникам долевого строительства, оформление имущественных прав.

При этом проектирование и строительство разделено на 5 пусковых комплексов:

I пусковой комплекс - проектирование и строительство блока «В»;

II пусковой комплекс - проектирование и строительство блока «Г»;

III пусковой комплекс - проектирование и строительство блока «Б»;

IV пусковой комплекс - проектирование и строительство блоков «А»;

V пусковой комплекс - проектирование и строительство подземной автостоянки.

Срок реализации проекта строительства согласно ПОС составляет 38 месяцев (Заключение МГЭ от 23.09.09 г.)

Заключения государственной экспертизы № 77-1-4-0420-10 от 18 мая 2010г. (блоки В, Г) и № 77-1-2-0419-10 от 26 мая 2010г.(блоки А, Б) и № 77-1-2-0718-11 от 07 сентября 2011г. (блок В, корректировка), утвержденные ГАУ г. Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА).

Выводы: Проектная документация на строительство высотного жилого комплекса с подземной автостоянкой соответствует требованиям нормативных технических документов и результатам инженерных изысканий.

2.2. Блок «А»: сдан в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР): № RU77113000-004223 от 31 августа 2012 года

Блок «Б»: сдан в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР): № RU77113000-004098 от 29 июня 2012 года

Блок «В»: сдан в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР): № RU77113000-003550 от 29 июня 2011 года.

Блок «Г» сдан в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР): № RU77113000-003992 от 30 марта 2012 года.

Подземная автостоянка: сдана в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР): № RU77113000-004298 от 28 сентября 2012 года.

2.3. Права на земельный участок: договор аренды земельного участка, заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы от имени Правительства Москвы и Застройщиком, № М-03-508519 от 08.04.2008г. (зарегистрирован 04.06.2010г. рег.№ 77-77-14/003/2010-820), площадью 37162 кв.м., находящийся по адресу: г. Москва, ВАО, бульвар Маршала Рокоссовского, вл. 5-8, являющийся частью кадастрового квартала № 77:03:01012, условный номер: 31306457, категория земель: земли населенных пунктов, предоставленный для проведения работ по рекультивации земельного участка, разработки проектно-сметной документации и строительства высотного жилого комплекса;

Границы земельного участка:

с юго-востока участок граничит с Открытым шоссе,

с юго-запада - с территорией природного комплекса ПК ВАО № 8 «Сквер «Зеленая горка» на Открытом шоссе»;

с северо-запада - с 9-ти этажной жилой застройкой,

с севера и северо-востока - с проектируемым проездом и проектируемой жилой застройкой микрорайона 8Б района Богородское.

Проектом благоустройства и озеленения предусматривается устройство травяных газонов, озеленение и декорирование придомовой территории, сохранение 31 дерева и 1 кустарника, пересадка 136 деревьев и 189 кустарников. Дворовые и придомовые пространства благоустраиваются посредством подъездных дорог, тротуаров и гостевых автостоянок, а также во дворе блока «Г» выгорожена территория для размещения игровых площадок ДОУ.

2.4. Местоположение объекта: в ВАО г. Москвы, экологически чистый район «Богородское», в пешеходной доступности (700м) от станции метро «Улица Подбельского», строительный адрес строящегося объекта: г. Москва, ВАО, бульвар Маршала Рокоссовского, вл. 5-8.

Описание объекта: высотный многофункциональный монолитный жилой комплекс повышенной комфортности с подземной автостоянкой представляет собой 4 блока переменной этажности («А», «Б», «В», «Г»), которые размещены вдоль центральной оси бульвара, ориентированы открытыми внутренними дворами к внешней границе участка.

Каждый жилой блок представляет собой Г-образный объем, состоящий из нескольких корпусов разной этажности:

Блок «А»: корпус №1-15 эт., корпус №2 -31 эт.;

Блок «Б»: корпуса №№3-4 - 15эт., корпус № 5 - 31 эт.;

Блок «В»: корпуса №№ 6,8 - 31 эт., корпус № 7 - 7эт.,

Блок «Г»: корпуса №№ 9-10 - 14 эт., корпус № 11 - 31 эт.,

при этом в корпусах №№ 9-10 - 13 жилых этажей,

в корпусах №№ 1,3-4 - 14 жилых этажей,

в корпусах №№ 5-6,8 - 29 жилых этажей,

в корпусах №№ 2, 11 - 30 жилых этажей.

Все жилые секции имеют верхний технический чердак (технический этаж).

Корпуса №№ 1, 3-6, 8-10 - секционного типа, корпуса №№ 2, 11 - коридорного типа.

Входы в жилые секции всех корпусов запроектированы со стороны внутреннего двора.

На типовом жилом этаже любой жилой секции запроектировано 1-2-3-4-х комнатные квартиры. Расположение жилых комнат обеспечивает необходимую инсоляцию квартир.

Высота типового жилого этажа - 3,0 м., первого нежилого этажа - 4,2 м., высота типового этажа корпуса № 7 - 3,6 м.

Подземная часть зданий состоит из 2-х этажей. В подземную автостоянку предусмотрено 2 рассредоточенных въезда/выезда с северо-запада и юго-востока - с Открытого шоссе и бульвара Маршала Рокоссовского.

Жилой комплекс отличают современные архитектурные и инженерные решения, бесшумные скоростные лифты, единое остекление лоджий и балконов. Предусмотрено оборудование, необходимое для жизнедеятельности лиц с ограниченными физическими возможностями. Наличие 2-х уровневой подземной автостоянки (паркинга) и гостевой стоянки, нежилых помещений с отдельными входными группами.

2.5. Общее количество самостоятельных частей в составе строящегося многоквартирного дома и их технические характеристики:

Квартиры (жилые помещения) - 1845 квартир, ориентировочной общей площадью: 135 214 кв.м., в том числе:

- однокомнатных - 583 квартир (31%);

- двухкомнатных - 646 квартир (35%);

- трехкомнатных - 456 квартир (25%);

- четырехкомнатных - 160 квартир (9%).

Нежилые помещения - общая площадь офисной части комплекса и помещений без конкретной технологии (БКТ) – 7 166 кв.м.

Окончательная площадь квартир и нежилых помещений во всех блоках уточняется после натуральных обмеров территориальных органов технической инвентаризации.

2.6. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: нежилые помещения первого наземного этажа в блоках «Б» (корпус № 5), «В» (корпуса №№ 6-8) предназначены для размещения помещений без конкретной технологии (БКТ), в блоке «Г» (корпус № 9) - для размещения встроено-пристроенного ДООУ на 5 групп, при этом 60% от общей площади помещений - административно-общественного назначения, и 40% - помещения торговли, бытового обслуживания, а также административные и административно-служебные.

На первом подземном этаже запроектированы: в подземной части этажа (отм. - 5,45 м.), а также на втором (нижнем) подземном уровне (отм. - 9,65 м.) размещены места для хранения автомобилей с использованием оборудования полуавтоматической парковки - 1899 м/мест.

2.7. Состав общего имущества: технический этаж (чердак), располагаемый над жилыми секциями, вентиляционные и машинные отделения лифтов, лифты, помещения для оборудования, обеспечивающего техническое обслуживание комплекса, электрощитовые, насосные пожаротушения, межквартирные лестничные марши и площадки, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, крыша, земельный участок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного комплекса, расположенные на земельном участке, предусмотренные п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

В вестибюлях жилых секций размещены помещения дежурного по подъезду, колясочная, лестнично-лифтовой холл. В корпусе № 9 на 1-м уровне автостоянки расположены помещения управления (диспетчерская, мониторинг, пункт охраны и пр.).

На первом подземном этаже запроектированы:

- в уровне земли (отм. - 4,20 м.) - входные группы помещений жилых корпусов, эвакуационные выходы (в т.ч. из гаража);
- в подземной части этажа (отм. - 5,45 м.) - технические помещения комплекса (электро щитовые, трансформаторные и пр.), а также 2 мойки на 2 поста каждая;
- на втором (нижнем) подземном уровне (отм. - 9,65 м.) - технические помещения гаража, ИТП, насосная, проходной коллектор и пр.

При въезде/выезде с автостоянки размещены пункты охраны и контроля, накопительные площадки на 4 автомашины, участок мойки колес - при въезде.

2.8. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию высотного жилого комплекса в составе всех пусковых комплексов – IV квартал 2012 года.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод высотного жилого комплекса (пускового комплекса) в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

2.9. Возможные финансовые и прочие риски:

- увеличение стоимости строительно-монтажных работ, строительных материалов, рабочей силы, услуг транспорта, что может привести к увеличению стоимости одного квадратного метра;
- издание нормативных актов и иные действия органов государственной и муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнению обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве;
- расторжение договоров подряда, субподряда по разным причинам, влекущие нанесение убытков (ущерба) застройщику;
- отказ участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве высотного жилого комплекса с требованиями о возврате денежных средств, внесенных им по договору участия в долевом строительстве, и/или неисполнение (ненадлежащее исполнение) участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору участия в долевом строительстве.

2.9.1. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома составляет 7 819 333 800 рублей.

2.10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы: ООО «Доргео», ООО НПФ «СИВС», ЗАО «Институт «Геостройпроект», ЗАО «МонАрх ТТ», ООО «АРХИНЖ», ОАО «Концерн МонАрх» и другие.

2.11. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика: в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирных домов, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящиеся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирные дома.

При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию каждого многоквартирного дома, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в установленном законом порядке, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирных домов и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

2.12. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства высотного жилого комплекса, отсутствуют.

Заключительные положения:

Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

Проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе в сети "Интернет", не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующий орган.

Хранение оригинала проектной декларации осуществляется застройщиком.

«18» апреля 2013 года

Генеральный директор



А.А. Колосов