

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «УКС-4»

В.А. Бадиловский



г. Москва

### ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строительству многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу:  
город Москва, НАО, поселение Кокоскино, ул. Железнодорожная, д. 5, корп.1  
( в редакции от 06 ноября 2014 г.)

#### 1. Информация о Застройщике

1.1. **Наименование Застройщика:** Общество с ограниченной ответственностью «Управление капитального строительства-4» (сокращенное наименование - ООО «УКС-4»).

1.2. **Адрес места нахождения Застройщика:** 115035, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д.12, стр. 1.

1.3. **Режим работы Застройщика:** понедельник-пятница с 10.00 до 19.00.

1.4. **Информация о государственной регистрации Застройщика:**  
ООО «УКС-4» зарегистрировано 20 февраля 2003 г. Инспекцией МНС России по г. Наро-Фоминску Московской области, запись о создании от 20 февраля 2003 г. за ОГРН 1035005906308, ИНН 5030042624.

#### 1.5. Информация об учредителях (участниках) Застройщика:

Бадиловский Виктор Анатольевич - 80,5 % долей Уставного капитала.  
Мерзлякова Ирина Валерьевна – 19,5 % долей Уставного капитала.

#### 1.6. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

В 2009 году был введен в эксплуатацию жилой дом №6 по ул. Дзержинского пос. Кокоскино Наро-Фоминского р-на Московской области, (поз. №1 по Генплану). ООО «УКС-4» принимало участие в данном проекте в качестве застройщика.

#### 1.7. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке её действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом:

Лицензируемых видов деятельности Застройщик не осуществляет.

#### 1.8. Информация о финансовом результате за 9 месяцев 2014 года, размере кредиторской и дебиторской задолженности за 9 месяцев 2014 года:

Финансовый результат за 9 месяцев 2014г. - прибыль 79 925 тыс. руб.

Долгосрочные кредиты и займы, в т.ч. проценты к уплате –263 588 тыс. руб.  
Краткосрочные кредиты и займы, в т.ч. проценты к уплате –595 208 тыс. руб.  
Прочая кредиторская задолженность - 23 287 тыс. руб.

---

Итого кредиторская задолженность – 882 083 тыс. руб.

По ДДУ – 524 462 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 1 022 336 тыс. руб.

## 2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: город Москва, НАО, поселение Кокошкино, ул. Железнодорожная, дом № 5, корп. 1
2.2.	Этапы реализации проекта строительства	I этап: строительство Жилого дома; II этап: окончание строительства Жилого дома
2.3.	Сроки реализации проекта строительства	I этап: III квартал 2012 г. II этап: не позднее окончания IV квартала 2014 г.
2.4.	Результаты экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 2-1-1-0369-12 от 06 июня 2012 г.
2.5.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение на строительство № RU77235000-009923 от 10.09.2014 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы
2.6.	Информация о правах застройщика на земельный участок	- Постановление №205 от 26.02.2007 г. Главы Наро-Фоминского муниципального района Московской области «О предоставлении земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома в аренду ООО «УКС-4» в пос. Кокошкино Наро-Фоминского района Московской области»; - Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №3637 от 26.02.2007 г., заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского муниципального района Московской области и ООО «УКС-4», зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, дата регистрации 03.07.2007 г., номер регистрации 50-50-77/013/2007-173; - Дополнительное соглашение от 01.01.2012 г. к договору аренды земельного участка от 26.02.2007 г. № 3637, заключенное между Комитетом по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского муниципального района Московской области и ООО «УКС-4», зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата регистрации 05.05.2012 г., номер регистрации № 50-50-77/030/2012-063; - Дополнительное соглашение № М-11-500654 от 19.11.2012 г. к договору аренды земельного участка от 26.02.2007 г. № 3637, заключенное между Комитетом по Управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского муниципального района Московской области, Департаментом земельных ресурсов г. Москвы и ООО «УКС-4», зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, дата регистрации 24.04.2013 г., номер регистрации № 77-17-14/015/2013-517
2.7.	Информация о земельном участке, предоставленном для строительства Жилых домов	Кадастровый номер земельного участка: 50:26:0171106:50; Площадь земельного участка: 6300 кв.м.; Вид разрешенного использования земельного участка: под строительство многоэтажного жилого дома; Категория земли: земли населенных пунктов.
2.8.	Информация о местоположении строящихся Жилых домов	город Москва, НАО, поселение Кокошкино, ул. Железнодорожная, дом № 5, корп. 1
2.9.	Информация о границах земельного участка, предусмотренных проектной документацией	Земельный участок расположен в поселении Кокошкино города Москвы (до 01.07.2012г. – пос. Кокошкино Наро-Фоминского района Московской области). По границам проектируемой территории расположены: - с севера – территории детского сада; - с востока – 2-х этажный жилой дом; - с юга – гаражи-стоянки у ж.д. Киевского направления; - с запада – частные одноэтажные жилые дома.
2.10.	Информация о	Начиная с 01.07.2012 года собственником земельного участка является город Москва.



	собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником)																			
2.11.	Описание строящихся Жилых домов, подготовленное в соответствии с проектной документацией	<p><b>Жилой дом № 5</b>  Общая площадь жилого дома – 31 406,77 кв. м.,  Общая площадь квартир – 23 015,87 кв.м.  Общая площадь встроенных помещений (офисов) – 708,92 кв.м.  Количество секций: 5  Количество этажей: 14-17 этажей  Подвальный этаж  Технический этаж  Количество квартир: 363 шт.  Количество встроенных помещений (офисов) – 5 шт.</p> <p><u>Технические характеристики здания:</u>  <b>Тип:</b> блок-секционный, количество секций: 5, переменной этажности: 14-17 этажей. На всех этажах размещаются квартиры. В подвальной части размещаются офисные и технические помещения.  <b>Конструктивная система:</b> монолитный железобетонный каркас, с несущими внутренними продольными поперечными монолитными железобетонными стенами, объединенными между собой диском монолитного железобетонного перекрытия.  Наружная отделка – по системе «навесной вентилируемый фасад» с обшивкой из цементных плит типа «Минерит» 2-х цветов соломенный и белый.  Фундамент - монолитная железобетонная плита, перекрытия – монолитные железобетонные, основание для фундамента суглинки тугопластичные.  Крыша – совмещенная с организованным внутренним водостоком. Чердак утепленный.  Лестницы – сборные железобетонные марши.  Окна и балконные двери в ПВХ переплетах с заполнением двухкамерным стеклопакетом.  Балконы/лоджии - ПВХ переплеты с одинарным остеклением.  Внутренняя отделка мест общего пользования: Лифтовые холлы и входные группы полы – керамогранит, в остальных местах керамическая плитка, стены штукатурка и окраска, потолки окраска.</p>																		
2.12.	Информация о количестве в составе Жилых домов самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией	<table> <tr> <th>Наименование показателя</th><th>Ед. изм.</th><th>Кол-во</th></tr> <tr> <td>Общая площадь дома</td><td>м2</td><td>31 406,77</td></tr> <tr> <td><b>Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (без учета понижающих коэффициентов)</b></td><td><b>м2</b></td><td><b>23 015,87</b></td></tr> <tr> <td>Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (с учетом понижающих коэффициентов)</td><td>м2</td><td>22 297,79</td></tr> <tr> <td>Количество квартир в доме, в т.ч.</td><td>шт</td><td>363</td></tr> <tr> <td><b>Общая площадь квартир без лоджий и балконов, в т.ч.</b></td><td><b>м2</b></td><td><b>21 616,27</b></td></tr> </table> <p><b>1-комнатных квартир - 172</b>, общей площадью с учетом площади летних помещений <b>7 959,96 кв.м.</b>, общей площадью с учетом площадей балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас (с применением понижающего коэффициента) <b>7 588,64 кв.м.</b>  Из них:  площадью 40,89 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 3 шт. (122,67 кв.м.),  площадью 41,56 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (41,56 кв.м.),  площадью 42,23 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (42,23 кв.м.),  площадью 42,80 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 52 шт. (2 225,6 кв.м.),  площадью 43,16 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (43,16 кв.м.),  площадью 43,23 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 32 шт. (1 383,36 кв.м.),  площадью 43,47 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 16 шт. (695,52 кв.м.),  площадью 44,40 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 16 шт. (710,40 кв.м.),  площадью 44,47 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 2 шт. (88,94 кв.м.),  площадью 45,84 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 16 шт. (733,44 кв.м.),  площадью 46,93 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 32 шт. (1 501,76 кв.м.).</p>	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Общая площадь дома	м2	31 406,77	<b>Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (без учета понижающих коэффициентов)</b>	<b>м2</b>	<b>23 015,87</b>	Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (с учетом понижающих коэффициентов)	м2	22 297,79	Количество квартир в доме, в т.ч.	шт	363	<b>Общая площадь квартир без лоджий и балконов, в т.ч.</b>	<b>м2</b>	<b>21 616,27</b>
Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во																		
Общая площадь дома	м2	31 406,77																		
<b>Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (без учета понижающих коэффициентов)</b>	<b>м2</b>	<b>23 015,87</b>																		
Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (с учетом понижающих коэффициентов)	м2	22 297,79																		
Количество квартир в доме, в т.ч.	шт	363																		
<b>Общая площадь квартир без лоджий и балконов, в т.ч.</b>	<b>м2</b>	<b>21 616,27</b>																		

		<p><b>2-комнатных квартир – 124</b>, общей площадью с учетом площади летних помещений <b>8 855,18 кв.м.</b>, общей площадью с учетом площадей балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас (с применением понижающего коэффициента) <b>8 622,34 кв.м.</b></p> <p>Из них:</p> <p>площадью 59,34 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 2 шт. (118,68 кв.м.),  площадью 62,74 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (62,74 кв.м.),  площадью 64,92 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (64,92 кв.м.),  площадью 65,02 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (65,02 кв.м.),  площадью 66,83 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 32 шт. (2 138,56 кв.м.),  площадью 67,11 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 26 шт. (1 744,86 кв.м.),  площадью 68,12 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (68,12 кв.м.),</p> <p>площадью 70,05 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 26 шт. (1 821,30 кв.м.),  площадью 72,62 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (72,62 кв.м.),  площадью 74,48 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (74,48 кв.м.),  площадью 74,72 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 32 шт. (2 391,04 кв.м.).</p> <p><b>3-комнатных квартир – 67</b>, общей площадью с учетом площади летних помещений <b>6 200,73 кв.м.</b>, общей площадью с учетом площадей балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас (с применением понижающего коэффициента) <b>6 086,81 кв.м.</b></p> <p>Из них:</p> <p>площадью 86,83 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (86,83 кв.м.),  площадью 88,58 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 16 шт. (1 417,28 кв.м.),  площадью 89,40 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 16 шт. (1 430,40 кв.м.),  площадью 91,01 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (91,01 кв.м.),  площадью 92,76 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 32 шт. (2 968,32 кв.м.),  площадью 92,97 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (92,97 кв.м.).</p>
2.13.	<p>Описание технических характеристик указанных в п.2.12. Проектной декларации самостоятельных частей, в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Квартиры расположены на 1-17этажах.</p> <p><u>В квартирах выполняются следующие работы:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- установка пластиковых стеклопакетов;</li> <li>- остекление балконов и лоджий;</li> <li>- установка радиаторов отопления;</li> <li>- установка запорной, регулирующей арматуры и приборов учета;</li> <li>- электрическая разводка до квартирного щитка.</li> </ul> <p><u>В квартирах не выполняются следующие работы:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устройство гидроизоляции в санузлах;</li> <li>- возведение межкомнатных перегородок;</li> <li>- отделка и полы;</li> <li>- электрическая разводка с установкой конечных устройств;</li> <li>- установка внутриквартирных дверей;</li> <li>- внутриквартирная разводка водопровода и канализации с установкой сантехприборов.</li> </ul>
2.14.	<p>Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в Жилом комплексе</p>	<p>В подвальной части здания расположены встроенные помещения.</p> <p>Общая площадь встроенных помещений (офисов) – 708,92 кв.м.</p>
2.15.	<p>Состав общего имущества в домах, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию домов и передачи объектов долевого строительства</p>	<p>Лестницы, межквартирные лестничные площадки, вестибюли, коридоры, технические помещения, подвальные помещения, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в жилом доме за пределами или внутри помещений, прочие системы инженерного обеспечения дома, земельный участок, на котором расположен жилой дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства исключительно жилого дома №5, расположенные на указанном земельном участке.</p>



	участникам долевого строительства	
2.16.	Информация об элементах благоустройства	<p>Благоустройство и озеленение участка в пределах отведенной территории:</p> <p>Предусмотрено устройство детских площадок с игровыми малыми архитектурными формами, устройство пожарных проездов в соответствии с нормативами, посадка деревьев, устройство газонов и цветников на прилегающей территории жилого дома. Благоустройство территории предусматривает размещение трансформаторной подстанции, площадок мусоросборников, через дорогу в южной части размещение спортивной зоны. Предусмотрено устройство пешеходных дорожек и тротуаров, вымощенными тротуарными плитками разных цветов, устройство автомобильных проездов и площадок стоянок, покрытых асфальтобетоном, мест отдыха с применением уличной мебели.</p>
2.17.	Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилых домов и перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке Жилых домов	<p>не позднее окончания IV квартала 2014 г.</p> <p>Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор),          Префектура Новомосковского административного округа города Москвы,  <b>ООО «ГЕОМЕТРИЯ»</b> - Заказчик;  <b>ЗАО «Промстройтехно - Инвест»</b> - Генеральный подрядчик;  <b>ГУП МО «НИИПРОЕКТ»</b> - разработчик проектной документации;  <b>ЗАО «Горпроект»</b> - разработчик рабочей документации.</p>
2.18.	Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод Жилых домов в эксплуатацию	Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
2.19.	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства, а так же мерах по добровольному страхованию рисков застройщиком.	<p>При осуществлении проекта строительства жилого дома № 5 возможны следующие риски:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Законодательные риски:              - принятие нормативных актов, препятствующих осуществлению строительной деятельности на территории РФ, в т.ч. выполнению обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве.</li> <li>2. Экономические риски:              - глобальный экономический кризис и его последствия,</li> <li>3. Риск случайной гибели или повреждения объекта при производстве строительно-монтажных работ, зданий, сооружений, монтируемого оборудования и запасных частей к нему, строительных материалов и другого имущества, находящегося на территории строительства</li> <li>4. Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства.</li> </ol> <p>Застройщик убежден, что в настоящее время рынок недвижимости отличается предсказуемостью спроса, благоприятной и устойчивой тенденцией в динамике цен, а объект - высокой конкурентной способностью, поэтому большинство рисков сведены к минимуму. Для минимизации рисков генподрядной организацией будет заключен договор страхования строительно-монтажных рисков и гражданской ответственности перед третьими лицами</p>
2.20.	Информация о планируемой стоимости строительства	Ориентировочная стоимость строительства 985 000 000 (Девятьсот восемьдесят пять миллионов) рублей 00 копеек.



	Жилых домов	
2.21.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков)	<p><b>Разработчик проектной документации: ГУП МО «НИИПРОЕКТ»</b> Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0923-2013-5000000828-П-3 от 05.11.2013 г. выдано некоммерческим партнерством «Гильдия архитекторов и инженеров» Генеральный директор – Ильичев К.С.</p> <p><b>Разработчик рабочей документации: ЗАО «Горпроект»</b> Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-2.0024/04 от 26.12.2013 г. выдано некоммерческим партнерством «Гильдия архитекторов и проектировщиков» Генеральный директор – Лахман С.И.</p> <p><b>Заказчик: ООО «ГЕОМЕТРИЯ»</b> Свидетельство о допуске № 0322.02-2010-7730147016-С-042 от 11.05.12 выдано некоммерческим партнерством содействия развитию строительного комплекса и свободного предпринимательства в сфере строительства «СТОЛИЦА» Директор – Шеметов И.В.</p> <p><b>Генеральный подрядчик: ЗАО «Промстройтехно-Инвест»</b> Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 2354.03-2012-7709211195-С-036 от 15.06.12 выдано некоммерческим партнерством «СТОЛИЧНОЕ СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ» Генеральный директор – Леонов В.С.</p>
2.22.	Информация о способе обеспечения обязательств застройщика по договору	В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия с момента государственной регистрации такого договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства, и строящийся на этом земельном участке жилой дом и иные объекты недвижимости в порядке, предусмотренном ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).
2.23.	Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) Жилых домов, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве	<p>Кредитный договор № 05/13/13 от 23.07.2013 г.</p> <p>Договор № 0910410 о предоставлении кредита от 18.09.2014 г.</p> <p>Договор № 0710410 о предоставлении кредита от 11.10.2013 г.</p> <p>Договор № 0810410 о предоставлении кредита от 16.05.2014 г.</p> <p>Договор займа № 08-08/2013 от 08.08.2013г.</p> <p>Договор займа № 03-12/2013 от 03.12.2013г.</p> <p>Договор займа № 24-12/2013 от 24.12.2013г.</p> <p>Договор займа № 13-02/2014 от 13.02.2014г.</p> <p>Договор займа № 19-02/2014 от 19.02.2014г.</p> <p>Договор займа № 27-03/2014 от 27.03.2014г.</p> <p>Договор займа № 05-08/2014 от 05.08.2014г.</p> <p>Договор займа № 16-09/2014 от 16.09.2014г.</p> <p>Договор целевого займа № 11-08/2014 от 11.08.2014г.</p> <p>Договор №У-2 от 06.12.2012 г.</p> <p>Договор мены № 01-07/2014 от 01.07.2014 г.</p>

Дата составления Проектной декларации - **«10» декабря 2012 г.**

Дата внесения изменений в Проектную декларацию (в соответствии с ч. 5 ст. 19 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ) - **«06» ноября 2014 г.**

Дата публикации Проектной декларации с изменениями – **«07» ноября 2014 г.**

Настоящая Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте: estatet.ru, ko-koshkino.ru

Оригинал настоящей Проектной декларации находится в офисе ООО «УКС-4» по адресу: 115035, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д.12, строение 1., тел. (495) 223 95 56