

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ЗАО «Софьино-70»

/Гилярова Е. Е./

03 ноября 2015 года



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства комплекса многоквартирных жилых домов
по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево

1.		Информация о застройщике:	
	1.1.	Наименование застройщика	Закрытое акционерное общество «Софьино-70» (ЗАО «Софьино-70»)
	1.2.	Адрес местонахождения застройщика	109004, г. Москва, ул. Николаямская, д. 40, стр. 1
	1.3.	Режим работы	С 10-00 до 19-00 ежедневно, кроме выходных (суббота и воскресенье) и праздничных дней
	1.4.	Сведения о государственной регистрации Застройщика:	
		1.4.1. Сведения о государственной регистрации юридического лица	ОГРН 1077761596142 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 008529692, выдано МИ ФНС № 46 по г. Москве 22 октября 2007 года)
		1.4.2. Сведения о постановке на учет в налоговом	ИНН 7709762121 (Свидетельство о постановке на учет в налоговом

		органе	органе по месту нахождения серия 77 № 008529693, о постановке на учет 22 октября 2007 года в налоговом органе по месту нахождения ИФНС № 9 по г. Москве)
	1.5.	Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления Застройщика:	
		1.5.1.	Компания «ФЕРРАРА АЛЪЯНС ЛПП» (FERRARA ALLIANCE LLP), юридическое лицо Великобритании, регистрационный номер OC369401, адрес 43 Бедфорд Стрит, офис 11, Ковент-Гарден, Лондон, WC2E 9HA, Великобритания (Office 11, 43 Bedford Street, Covent Garden, London, WC2E 9HA, UK) – 249 (Двести сорок девять) обыкновенная именная акция, что составляет 24,9% уставного капитала Застройщика
		1.5.2.	Закрытое акционерное общество «Созвездие» ОГРН 1067746461750, местонахождение и почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул. Николоямская, д.40, стр.1 - 596 (Пятьсот девяносто шесть) обыкновенных именных акций, что составляет 59,6% уставного капитала Застройщика
		1.5.3.	Гушелюк Виктор Феодосьевич – 50 (Пятьдесят) обыкновенных именных акций, что составляет 5% уставного капитала Застройщика.
		1.5.4.	Яхонтова Ольга Борисовна – 105 (Сто пять) обыкновенных именных акций, что составляет 10,5% уставного капитала Застройщика.
	1.6.	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в строительстве которых принимал участие Застройщик в течение предыдущих 3 (трех) лет	
		1.6.1.	Завершено строительство 11-ти 3-х-этажных многоквартирных жилых домов по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию) № 77-236000-006574-2015 от 22 июня 2015 года, выдано Комитетом государственного

			строительного надзора города Москвы)
		1.6.2.	Завершено строительство очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-236000-006562-2015 от 10 июня 2015 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы)
		1.6.3.	Завершено строительство очистных сооружений ливневых стоков по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-236000-006568-2015 от 15 июня 2015 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы)
		1.6.4.	Завершено строительство водозаборного узла по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-236000-006569-2015 от 15 июня 2015 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы)
		1.6.5.	Завершено строительство сетей водопровода (1-ая очередь) по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77236000-006297 от 20 января 2015 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы)
		1.6.6.	Завершено строительство сетей ливневой канализации (1-ая очередь) по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77236000-006298 от 20 января 2015 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы)
		1.6.7.	Завершено строительство сетей хозяйственно-бытовой канализации (1-ая очередь) по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77236000-006296 от 20 января 2015 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы)
		1.6.8.	Завершено строительство сетей электроснабжения (1-ая очередь) по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77236000-006294 от 20 января 2015

			года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы)
		1.6.9.	Завершено строительство сетей газоснабжения (1-ая очередь) по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77236000-05977 от 16 октября 2014 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы)
		1.6.11.	Завершено строительство 22 индивидуальных жилых домов (дома усадебной застройки) на земельных участках по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (кад номера: 77:22:0020330:88, 77:22:0020330:89, 77:22:0020330:91, 77:22:0020330:92, 77:22:0020330:94, 77:22:0020330:95, 77:22:0020330:96, 77:22:0020330:105, 77:22:0020330:106, 77:22:0020330:107, 77:22:0020330:165, 77:22:0020330:111, 77:22:0020330:127, 77:22:0020330:131, 77:22:0020330:135, 77:22:0020330:136, 77:22:0020330:138, 77:22:0020330:141, 77:22:0020330:143, 77:22:0020330:144, 77:22:0020330:145, 77:22:0020330:147)
		1.6.11.	Ведется строительство индивидуальной жилой застройки на земельных участках по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево.
		1.6.12.	Ведется строительство второй очереди инженерных сетей и сооружений по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево
1.7.		Информация о лицензируемой деятельности Застройщика	Деятельность Застройщика не подлежит лицензированию.
1.8.		Финансовые показатели	
	1.8.1.	Финансовый результат текущего года	120 тыс. рублей
	1.8.2.	Размер кредиторской задолженности на дату опубликования проектной декларации	255 365 тыс. рублей
	1.8.3.	Размер дебиторской задолженности на дату опубликования проектной декларации	852 437 тыс. рублей
2.		Информация о проекте строительства:	
	2.1.	Цель проекта строительства	Строительство 2 (Двух) трехэтажных многоквартирных жилых домов по адресу: Москва, Краснопахорское пос., д. Раево

2.2.		Этапы и сроки реализации проекта строительства	<p>а) Этап I – «Проектирование»: предпроектные проработки, уточнение параметров застройки, разработка Проектной документации в объеме, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации - завершено.</p> <p>б) Этап II - «Строительство»: возведение объектов строительства – в срок не позднее 29 сентября 2016 года</p> <p>в) Этап III – «Ввод в эксплуатацию»: ввод в эксплуатацию объектов строительства в срок не позднее 30 июня 2017 года</p>
2.3.		Результаты экспертизы проектной документации	В соответствии с подп. 3) п. 2. ст. 49 Градостроительного кодекса РФ экспертиза проектной документации в отношении объектов строительства не проводится
2.4.		Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № 77-236000-011785-2015, выданное 29 октября 2015 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы
2.5.		Информация о земельном участке	
	2.5.1.	Характеристики земельного участка (в том числе кадастровый номер и площадь земельного участка), предоставленного для строительства	Земельный участок: категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общей площадью 2 710 (Две тысячи семьсот десять) кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, д. Раево, кадастровый номер: 77:22:002 03 30:590
	2.5.2.	Собственник земельного участка	Закрытое акционерное общество «Софьино-70», местонахождение и почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул. Николаямская, д.40, стр.1, ОГРН 1077761596142
	2.5.3.	Реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок	Свидетельство бланк 77 АР 762146 выданное 01 сентября 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 01 сентября 2014 года № 77-77-17/081/2014-300)
	2.5.4.	Права Застройщика на земельный участок	Собственность
2.6.		Элементы благоустройства	Благоустройство проводится согласно разработанной проектной документации в составе: озеленение территории с высадкой кустарников и деревьев и

			устройством газона. Устройство дорог с асфальтовым покрытием и освещением, устройство тротуаров с твердым покрытием (асфальт или мощение дорожным камнем). Устройство забора. Строительство парковочных мест.
2.7.		Местоположение объекта недвижимости	Москва, Краснопахорское пос., д. Раево, территория малоэтажного жилого комплекса «Остров Эрин»
2.8.		Описание объекта недвижимости (в том числе описание технических характеристик самостоятельных частей объекта недвижимости) в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	
	2.8.1.	Количество в составе объекта недвижимости самостоятельных частей	2 (Два) трехэтажных многоквартирных жилых дома (условные номера улица Джонатана Свифта, владение 12 и улица Джонатана Свифта, владение 13) обладающих одинаковыми характеристиками
	2.8.2.	Общая характеристика каждой части объекта недвижимости (многоквартирного дома), в том числе самостоятельных частей (квартир) в составе каждого многоквартирного дома	<ul style="list-style-type: none"> - количество этажей – 3 (три); - количество секций – 1 (одна); - общая площадь одного многоквартирного дома – 845,38 м.кв., - в том числе: <ul style="list-style-type: none"> общая площадь квартир – 646,38 м.кв. (с учетом лоджий с понижающим коэф. – 672,18 м.кв.); жилая площадь квартир – 328,56 м.кв.; - количество однокомнатных квартир – 6 шт, в том числе общая площадь квартиры – 44,12 кв.м. (общая площадь квартиры с учетом лоджий с понижающим коэф. - 46,27 кв.м.), жилая площадь квартиры 19,86 кв.м.; - количество двухкомнатных квартир – 6 шт., в том числе общая площадь квартиры – 63,61 кв.м. (общая площадь квартиры с учетом лоджий с понижающим коэф. - 65,76 кв.м.), жилая площадь квартиры 34,9 кв.м.

		2.8.3.	Конструктивные решения, технологии	<ul style="list-style-type: none"> - фундамент – ленточные сборно-монолитные железобетонные - стены несущие наружные – из керамических крупноформатных блоков; - стены несущие внутренние – из полнотелого глиняного кирпича; - лестницы – сборные железобетонные; - перекрытия – сборные железобетонные плиты с монолитными участками; - внутренние перегородки – газобетонный блок, газосиликатный блок; - облицовка цоколя – искусственный камень, - облицовка стен – облицовочный кирпич; - окна - ПВХ, с двухкамерными стеклопакетами; - двери входные подъездные - металлические; - двери входные квартирные - деревянные; - кровля - плоская, утепленная, не эксплуатируемая кровля
		2.8.4.	Отделка квартир	<ul style="list-style-type: none"> • Внутриквартирные межкомнатные перегородки, ограничивающие санузлы и кухни выполняются в полном объеме без штукатурки. Остальные внутриквартирных межкомнатные перегородки выполняются по «усеченной схеме» - один ряд кладки,; • Выполняется установка входных дверных блоков; • Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту, подоконные доски не устанавливаются; • Полы – бетонные, без выполнения гидроизоляции и выравнивающей стяжки; • Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) не устанавливается; • Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются; <p>Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются собственниками помещений;</p>
		2.8.5.	Внутриквартирные инженерные системы	<ul style="list-style-type: none"> • Подводка электрических сетей до квартирного электрощита с установкой поквартирных счетчиков; • Установка газового котла;

			<ul style="list-style-type: none"> • Установка дымохода для газового котла; • Плита газовая не устанавливается; • Радио, телевидение, телефонизация, ОДС - выполняются в объеме проекта на конечное устройство без ввода в квартиры; • Устанавливаются Пожарные извещатели • Установка отопительных приборов; • Подводка водопровода и канализации с установкой запорной арматуры в местах, согласно проекту (только по стоякам); • • Работы по заземлению ванн выполняется собственниками помещений; • Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт унитазы, мойки) не устанавливается; • Счетчики расхода холодной воды поквартирные устанавливаются по заявкам эксплуатирующих организаций по мере заселения квартир в соответствии с установленным порядком
2.9.		Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества объекта	
2.10.		Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	<p>В состав общего имущества в многоквартирном доме, подлежащего передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома включаются:</p> <p>а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические подвалы, технические помещения и технические коридоры, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;</p> <p>б) крыши;</p> <p>в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, наружные стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);</p>

			<p>г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая наружные стены, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);</p> <p>д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);</p> <p>е) земельный участок, на котором расположены многоквартирные дома и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;</p> <p>ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.</p>	
	2.11.		Получение разрешения на ввод в эксплуатацию	
		2.11.1.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Не позднее 30 июня 2017 года.
		2.11.2.	Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию	Комитет государственного строительного надзора города Москвы
	2.12.		Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства. Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков	Застройщик оценивает проект как нерисковый. Возможные риски связаны с таким изменением законодательства РФ или макроэкономической ситуации, которое сделает невозможным осуществление предпринимательской деятельности в целом. Риски не страхуются.

2.13.		Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости	68 962 000 (Шестьдесят восемь миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек
2.14.		Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы	
2.14.1			<p>ООО «Строительная компания Мастер»; 123056, г. Москва, ул. Большая Грузинская, д. 42, помещение I, комната 12 Почтовый адрес: 109289, г. Москва, а/я 2 ОГРН 1067759359018, ИНН/КПП 7703614776/770301001 Право Подрядчика на осуществление работ подтверждается Свидетельством о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0058.01-2015-7703614776-С-238, выданное НП «Объединение Строителей Топливо-Энергетического Комплекса» от 17 июня 2015 года.</p>
2.15.		Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>Исполнение обязательств Застройщика на момент начала привлечения денежных средств участников долевого строительства будет обеспечено залогом предоставленного для строительства земельного участка и строящегося объекта строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".</p> <p>Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом будет обеспечиваться по выбору Застройщика одним из следующих способов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) поручительство банка 2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по

			договору в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
	2.16.	Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.	Строительство осуществляется за счет собственных средств, инвестиционных вложений юридических лиц и кредитных банковских средств, привлекаемых на основании заключаемых кредитных договоров.
3.		Сведения об опубликовании проектной декларации	
	3.1.	Место опубликования проектной декларации	http://ostroverin.ru
	3.2.	Дата опубликования проектной декларации	06 ноября 2015 года