

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управление капитального строительства-4»
ООО «УКС-4»**

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строительству многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: город Москва, поселение Кокошкино, ул.Железнодорожная, поз. по ГП №5, корп.1 (адрес, указанный в Разрешении на строительство: Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Железнодорожная (поз. по ГП №5, корп.1))

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: 143345, Московская область, Наро-Фоминский район, Городское поселение Селятино, Столовая № 1, офис 98.

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/КПП 5030042624/503001001.

1.5. Информация об учредителях (участниках) Застройщика:

Мерзлякова Ирина Валерьевна, гражданка РФ, 24.07.1976 г.р., паспорт серии 45 98 №500230, выдан Паспортным управлением Главного управления внутренних дел города Москвы 22 февраля 2000г, код подразделения 771-001, зарегистрирована по адресу: г.Москва, улица Россолимо, дом 6/25, кв. 34, владеет 100% уставного капитала ООО «УКС-4».

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. Кокошкино 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:

Основной вид деятельности Застройщика не подлежит лицензированию.

1.8. Информация о финансовом результате 2012 года, размере кредиторской и дебиторской задолженности за 9 месяцев 2012 года:

Финансовый результат, прибыль – 0 руб.

Долгосрочные кредиты и займы, в т.ч. проценты к уплате – 0

Краткосрочные кредиты и займы, в т.ч. проценты к уплате – 34 565 000руб.

Задолженность перед поставщиками - 10 173 000руб.

2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: город Москва, поселение Кокошкино, ул.Железнодорожная, поз. по ГП №5, корп.1 (адрес, указанный в Разрешении на строительство: Московская
------	----------------------------	---

		область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Железнодорожная (поз. по ГП №5, корп.1))
2.2.	Этапы реализации проекта строительства	I этап: строительство Жилого дома; II этап: ввод в эксплуатацию Жилого дома
2.3.	Сроки реализации проекта строительства	Начало I этапа: III квартал 2012 г. Окончание II этапа: IV квартал 2013 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 № RU50524000-307 от 18.06.2012 г., выдано Администрацией Наро-Фоминского муниципального района Московской области. Срок действия разрешения на строительство – до 31.12.2013 г.
2.6.	Информация о правах застройщика на земельный участок	- Постановление №205 от 26.02.2007г. 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;
2.7.	Информация о земельном участке, предоставленном для строительства Жилых домов	Кадастровый номер земельного участка: 50:26:171106:0050; 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, поселение Кокошкино, ул.Железнодорожная, поз. по ГП №5, корп.1 (адрес, указанный в Разрешении на строительство: Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Железнодорожная (поз. по ГП №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 собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником)	Начиная с 01.07.2012 года собственником земельного участка является город Москва.
2.11.	Описание строящихся Жилых домов, подготовленное в соответствии с проектной документацией	Жилой дом № 5 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. <u>Технические характеристики здания:</u> <u>Тип:</u> блок-секционный, количество секций: 5, переменной этажности: 14-17 этажей. На всех этажах размещаются квартиры. В подвальной части размещаются офисные и технические помещения. <u>Конструктивная система:</u> 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.		
2.12.	Информация о количестве в составе Жилых домов самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), подлежащих передаче застройщиком участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Наименование показателя Общая площадь дома Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (без учета понижающих коэффициентов) Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (с учетом понижающих коэффициентов) Количество квартир в доме, в т.ч. Общая площадь квартир без лоджий и балконов, в т.ч. 1-комнатных квартир - 172, общей площадью с учетом площади летних помещений 7 959,96 кв.м., общей площадью с учетом площадей балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас (с применением понижающего коэффициента) 7 588,64 кв.м. 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.). 2-комнатных квартир – 124, общей площадью с учетом площади летних помещений 8 855,18 кв.м., общей площадью с учетом площадей балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас (с применением понижающего коэффициента) 8 622,34 кв.м. Из них: 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.),	Ед. изм. м2 м2 м2 шт м2	Кол-во 31 406,77 23 015,87 22 297,79 363 21 616,27

		площадью 68,12 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (68,12 кв.м.), 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.). 3-комнатных квартир – 67, общей площадью с учетом площади летних помещений 6 200,73 кв.м., общей площадью с учетом площадей балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас (с применением понижающего коэффициента) 6 086,81 кв.м. Из них: 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.).
2.13.	Описание технических характеристик указанных в п.2.12. Проектной декларации самостоятельных частей, в соответствии с проектной документацией	Квартиры расположены на 1-17этажах. <u>В квартирах выполняются следующие работы:</u> - установка пластиковых стеклопакетов; - остекление балконов и лоджий; - установка радиаторов отопления; - установка запорной, регулирующей арматуры и приборов учета; - электрическая разводка до квартирного щитка. <u>В квартирах не выполняются следующие работы:</u> - устройство гидроизоляции в санузлах; - возведение межкомнатных перегородок; - отделка и полы; - электрическая разводка с установкой конечных устройств; - установка внутриквартирных дверей; - внутриквартирная разводка водопровода и канализации с установкой сантехприборов.
2.14.	Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в Жилом комплексе	В подвальной части здания расположены офисные помещения. Общая площадь встроенных помещений (офисов) – 708,92 кв.м.
2.15.	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 участникам долевого строительства	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.
2.16.	Информация об элементах благоустройства	Благоустройство и озеленение участка в пределах отведенной территории: 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.
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	II квартал 2014 г. Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор), Префектура Новомосковского административного округа города Москвы, ООО «ГЕОМЕТРИЯ» - Заказчик; ЗАО «Промстройтехно - Инвест» - Генеральный подрядчик; ГУП МО «НИИПРОЕКТ» - разработчик проектной документации; ЗАО «Горпроект» - разработчик рабочей документации.
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.	При осуществлении проекта строительства жилого дома № 5 возможны следующие риски: 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. 2. Экономические риски: - глобальный экономический кризис и его последствия, 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 4. Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства. 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
2.20.	Информация о планируемой стоимости строительства Жилых домов	Ориентировочная стоимость строительства 985 000 000 (Девятьсот восемьдесят пять миллионов) рублей 00 копеек.
2.21.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные	Разработчик проектной документации: ГУП МО «НИИПРОЕКТ» Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0632-2010-5000000828-П-3 от 16.12.2010 г. выдано некоммерческим партнерством «Гильдия архитекторов и инженеров»

	строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Генеральный директор – Самарин С.А. Разработчик рабочей документации: ЗАО «Горпроект» Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0024.02-2009-7722276177-П-2 от 16.07.2010 г. выдано некоммерческим партнерством «Гильдия архитекторов и проектировщиков» Генеральный директор – Лахман С.И. Заказчик: ООО «ГЕОМЕТРИЯ» Свидетельство о допуске № 0322-2010-7730147016-С-042 от 12.11.10 выдано некоммерческим партнерством содействия развитию строительного комплекса и свободного предпринимательства в сфере строительства «СТОЛИЦА» Директор – Шеметов И.В. Генеральный подрядчик: ЗАО «Промстройтехно-Инвест» 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 – Трескунов В.С.
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	Договор № 1/11-ФЗ на исполнение функций заказчика от 01.06.2011 года Договор займа денежных средств № 03-12/12 от 03.12.2012 года Договор процентного займа № 3 31 от 06.10.2011 года Договор процентного займа № 3 15/1 от 20.07.2011 года Договор процентного займа № 3 35 от 28.10.2011 года Договор процентного займа № 3 12 от 07.06.2011 года Договор процентного займа № 3 56 от 02.12.2009 года Договор займа денежных средств № 4 от 08.11.2012 Договор займа денежных средств № 8 от 30.11.2012 года Договор займа денежных средств № 06-12/12 от 06.12.2012 года Договор № 20-12-1/12 купли –продажи векселей от 20.12.2012 года Договор №0110410 об открытии кредитной линии (с лимитом выдачи)от 03.12.2012 года Договор №У-1 от 06.12.2012 года Договор №У-2 от 06.12.2012 года Договор №У-3 от 06.12.2012 года Договор №У-4 от 06.12.2012 года

Проектная декларация размещена с 10 декабря 2012 года в сети Интернет на сайте www.estatet.ru

Вся необходимая информация, правоустанавливающие документы, отчетность Застройщика, оригинал Проектной декларации находятся в офисе Застройщика по строительству Жилых домов ООО «УКС-4» по адресу: 115039, г. Москва, ул. Б.Ордынка, д.12.
тел. (495) 725 58 44; (495) 223 95 56

Генеральный директор
ООО «УКС-4»

Бурлаков Ю.А.