

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

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
в РЕДАКЦИИ от 01.07.2013г.**

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: 115035, г. Москва, ул. Б.Ордынка, д.12, строение 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:

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 Россоломо, 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 за 1 кв. 2013 года, размере кредиторской и дебиторской задолженности за 1 кв. 2013 год:

Финансовый результат за 1 кв. 2013г. - убыток 13 396 тыс. руб.

Долгосрочные кредиты и займы, в т.ч. проценты к уплате - 442 967 тыс. руб.

Краткосрочные кредиты и займы, в т.ч. проценты к уплате - 340 985тыс.руб

Прочая кредиторская задолженность - 31 517тыс.руб.

Итого кредиторская задолженность - 815 442тыс.руб.

Привлеченные средства по договорам инвестирования - 67 909 тыс.руб.

Дебиторская задолженность - 451 951тыс.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, 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: окончание строительства Жилого дома
2.3.	Сроки реализации проекта строительства	I этап: III квартал 2012 г. II этап: не позднее окончания IV квартала 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; - 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: 50:26:171106:0050; 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	<p>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.</p> <p><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.</p> <p><u>Конструктивная система:</u> монолитный железобетонный каркас, с несущими внутренними продольными поперечными монолитными железобетонными стенами, объединенными между собой диском монолитного железобетонного перекрытия.</p> <p>Наружная отделка – по системе «навесной вентилируемый фасад» с обшивкой из цементных плит типа «Минерит» 2-х цветов соломенный и белый.</p> <p>Фундамент - монолитная железобетонная плита, перекрытия – монолитные железобетонные, основание для фундамента суглинки тугопластичные.</p> <p>Крыша – совмещенная с организованным внутренним водостоком. Чердак утепленный.</p> <p>Лестницы – сборные железобетонные марши.</p> <p>Окна и балконные двери в ПВХ переплетах с заполнением двухкамерным стеклопакетом.</p> <p>Балконы/лоджии - ПВХ переплеты с одинарным остеклением.</p> <p>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 border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="574 1489 901 1523">Наименование показателя</th> <th data-bbox="1085 1489 1189 1523">Ед. изм.</th> <th data-bbox="1300 1489 1396 1523">Кол-во</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="438 1534 710 1568">Общая площадь дома</td> <td data-bbox="1117 1534 1157 1568">м²</td> <td data-bbox="1332 1534 1460 1568">31 406,77</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1568 965 1668">Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (без учета понижающих коэффициентов)</td> <td data-bbox="1117 1601 1157 1635">м²</td> <td data-bbox="1332 1601 1460 1635">23 015,87</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1668 933 1769">Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (с учетом понижающих коэффициентов)</td> <td data-bbox="1117 1702 1157 1736">м²</td> <td data-bbox="1332 1702 1460 1736">22 297,79</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1769 861 1803">Количество квартир в доме, в т.ч.</td> <td data-bbox="1117 1780 1157 1814">шт</td> <td data-bbox="1332 1780 1372 1814">363</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1803 957 1881">Общая площадь квартир без лоджий и балконов, в т.ч.</td> <td data-bbox="1117 1825 1157 1859">м²</td> <td data-bbox="1332 1825 1460 1859">21 616,27</td> </tr> </tbody> </table> <p>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: площадь 40,89 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 3 шт. (122,67 кв.м.), площадь 41,56 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (41,56 кв.м.), площадь 42,23 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 1 шт. (42,23 кв.м.), площадь 42,80 кв.м. (с применением понижающего коэффициента) - 52 шт. (2 225,6 кв.м.),</p>	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Общая площадь дома	м ²	31 406,77	Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (без учета понижающих коэффициентов)	м²	23 015,87	Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (с учетом понижающих коэффициентов)	м ²	22 297,79	Количество квартир в доме, в т.ч.	шт	363	Общая площадь квартир без лоджий и балконов, в т.ч.	м²	21 616,27	
Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во																			
Общая площадь дома	м ²	31 406,77																			
Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (без учета понижающих коэффициентов)	м²	23 015,87																			
Общая площадь квартир с лоджиями и балконами (с учетом понижающих коэффициентов)	м ²	22 297,79																			
Количество квартир в доме, в т.ч.	шт	363																			
Общая площадь квартир без лоджий и балконов, в т.ч.	м²	21 616,27																			

		<p>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> <p>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.</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>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.</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"> - установка пластиковых стеклопакетов; - остекление балконов и лоджий; - установка радиаторов отопления; - установка запорной, регулирующей арматуры и приборов учета; - электрическая разводка до квартирного щитка. <p><u>В квартирах не выполняются следующие работы:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.	<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. 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</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,</p>

	после получения разрешения на ввод в эксплуатацию домов и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	расположенные на указанном земельном участке.
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, ООО «ГЕОМЕТРИЯ» - Заказчик; ЗАО «Промстройтехно - Инвест» - Генеральный подрядчик; ГУП МО «НИИПРОЕКТ» - разработчик проектной документации; ЗАО «Горпроект» - 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"> 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. <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</p>

		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 строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)	<p>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» Генеральный директор – Самарин С.А.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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>Договор займа денежных средств № 4 от 08.11.2012 г. Договор займа денежных средств № 8 от 30.11.2012 г. Договор № 0110410 об открытии кредитной линии (с лимитом выдачи) от 03.12.2012 г. Договор №У-1 от 06.12.2012 г. Договор №У-2 от 06.12.2012 г. Соглашение о новации № У-Н/2013 от 30.04.2013 г. Договор № 0210410 о предоставлении кредита от 25.01.2013 г. Договор № 0310410 о предоставлении кредита от 18.02.2013 г. Договор № 0410410 о предоставлении кредита от 27.02.2013 г. Договор инвестирования № К-01-2013 от 08.02.2013 г. Договор инвестирования № И-01-2013 от 06.03.2013 г. Договор инвестирования № И-02-2013 от 10.04.2013 г. Договор № 25-04/13 купли-продажи векселя от 25.04.2013 г. Договор № 19-06-13 купли-продажи векселя от 19.06.2013 г.</p>

Настоящая Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте www.estatet.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) 725 58 44; (495) 223 95 56

Генеральный директор
ООО «УКС-4»



Бурлаков Ю.А.