

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ЗАО «Софьино-70»

/Гилярова Е. Е./

10 марта 2016 года



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства комплекса многоквартирных жилых домов
по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево, 1-й этап строительства, подэтап 1, секции 1-4
(строительный адрес: ул. Ирландская, владение 4, корпус 1)

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 оргane	ИНН 7709762121 (Свидетельство о постановке на учет в налоговом оргane по месту нахождения серия 77 № 008529693, о постановке на учет 22 октября 2007 года в налоговом оргane 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 ЛЛП» (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. Николаямская, д.40, стр.1 - 596 (Пятьсот девяносто шесть) обыкновенных именных акций, что составляет 59,6% уставного капитала Застройщика
	1.5.3.		Гушелик 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 55 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, 77:22:0020330:85, 77:22:0020330:87, 77:22:0020330:90, 77:22:0020330:93, 77:22:0020330:97, 77:22:0020330:98, 77:22:0020330:99, 77:22:0020330:100, 77:22:0020330:101, 77:22:0020330:102, 77:22:0020330:103, 77:22:0020330:110, 77:22:0020330:112, 77:22:0020330:113, 77:22:0020330:115, 77:22:0020330:116, 77:22:0020330:118, 77:22:0020330:120, 77:22:0020330:121, 77:22:0020330:122, 77:22:0020330:123, 77:22:0020330:124, 77:22:0020330:125, 77:22:0020330:126, 77:22:0020330:129, 77:22:0020330:130, 77:22:0020330:132, 77:22:0020330:133, 77:22:0020330:137, 77:22:0020330:142, 77:22:0020330:146, 77:22:0020330:148, 77:22:0020330:149, 77:22:0020330:150, 77:22:0020330:151)
	1.6.11.		Ведется строительство индивидуальной жилой застройки на земельных участках по адресу: г. Москва, Краснопахорское пос., д. Раево.
	1.6.13.		Ведется строительство двух 2 (Двух) трехэтажных многоквартирных жилых домов по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, д. Раево, ул. Джонатана Свифта, владение 12, владение 13.
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 малоэтажной застройки, состоящей из 4-этажных секционных многоквартирных жилых домов по адресу: Москва, Краснопахорское пос., д. Раево
	2.2.		Этапы и сроки реализации проекта строительства	а) «Проектирование»: предпроектные проработки, уточнение параметров застройки, разработка Проектной документации в объеме, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации - завершено. б) «Строительство»: возведение объектов строительства – в срок не позднее 2-го квартала 2017 года в) «Ввод в эксплуатацию»: ввод в эксплуатацию объектов строительства в срок не позднее 3-го квартала 2017 года
	2.3.		Результаты экспертизы проектной документации	Получены положительные заключения № 4-1-1-0057-15 от 17.12.2015г. и № 77-2-1-2-0015-16 от 16.02.2016г. негосударственной экспертизы ООО «ПРОММАШ ТЕСТ» (Свидетельство об аккредитации №RA.RU.610735.0000694)
	2.4.		Разрешение на строительство	Разрешение на строительство на настоящий момент не получено
	2.5.		Информация о земельном участке	
		2.5.1.	Характеристики земельного участка (в том числе кадастровый номер и площадь земельного участка), предоставленного для строительства	1) Земельный участок: категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общей площадью 4563 (Четыре тысячи пятьсот шестьдесят три) кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, д. Раево, кадастровый номер: 77:22:002 03 30:593; 2) Земельный участок: категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общей площадью 5300 (Пять тысяч триста) кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, д. Раево, кадастровый номер: 77:22:002 03 30:603;
		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	1) Свидетельство бланк 77 АР 762143 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 № 77-77-17/081/2014-303) 2) Свидетельство бланк 77 АР 762133 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 № 77-77-17/081/2014-316)																								
		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 внутривортовых проездов с асфальтовым покрытием и освещением, устройство тротуаров с твердым покрытием (асфальт или мощение тротуарной плиткой). Строительство парковочных мест.																								
	2.7.		Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, поселение Краснопахорское, деревня Раево																								
	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	132 (сто тридцать две) квартиры в 4-х (четырёх) жилых секциях четырехэтажного многоквартирного жилого дома																								
		2.8.2.	Общая характеристика каждой части объекта недвижимости (многоквартирного дома), в том числе самостоятельных частей (квартир) в составе каждого многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование показателя</th> <th>Секция 1</th> <th>Секция 2</th> <th>Секция 3</th> <th>Секция 4</th> <th>Итого</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Количество этажей и этажность</td> <td>4 этажа</td> <td>4 этажа</td> <td>4 этажа</td> <td>4 этажа</td> <td>4 этажа</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь здания, м²</td> <td>2427,7</td> <td>2373,7</td> <td>2251,4</td> <td>2443,8</td> <td>9496,6</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов с понижающим</td> <td>1877,2</td> <td>1881,6</td> <td>1747,0</td> <td>1873,2</td> <td>7379,2</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование показателя	Секция 1	Секция 2	Секция 3	Секция 4	Итого	Количество этажей и этажность	4 этажа	4 этажа	4 этажа	4 этажа	4 этажа	Общая площадь здания, м ²	2427,7	2373,7	2251,4	2443,8	9496,6	Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов с понижающим	1877,2	1881,6	1747,0	1873,2	7379,2
Наименование показателя	Секция 1	Секция 2	Секция 3	Секция 4	Итого																							
Количество этажей и этажность	4 этажа	4 этажа	4 этажа	4 этажа	4 этажа																							
Общая площадь здания, м ²	2427,7	2373,7	2251,4	2443,8	9496,6																							
Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов с понижающим	1877,2	1881,6	1747,0	1873,2	7379,2																							

				коэффициентом					
				Общая площадь квартир без учета лоджий и балконов	1820,0	1834,0	1680,8	1812,0	7146,8
				Количество квартир, шт.	32	32	36	32	132
				в том числе 1-комнатных квартир общей площадью с учетом лоджий и балконов с понижающим коэффициентом - от 35,3 м2 до 45,2 м2,	8	8	26	8	50
				в том числе 2-комнатных квартир- 52 шт., общей площадью с учетом лоджий и балконов с понижающим коэффициентом - от 56,9 м2 до 62,8 м2	16	16	4	16	52
				в том числе 3-комнатных квартир- 30 шт., общей площадью с учетом лоджий и балконов с понижающим коэффициентом - от 73,3 м2 до 84,7 м2	8	8	6	8	30
		2.8.3.	Конструктивные решения, технологии	<p>- фундамент – монолитная железобетонная плита</p> <p>-наружные ограждающие конструкции –самонесущие, в уровне этажа стены выложенные из блоков СКЦ 120 мм или несущие монолитные железобетонные 200 мм, с наружным утеплением минплитой, и с устройством вентилируемого фасада с облицовкой фиброцементными панелями;</p> <p>-</p>					

			<ul style="list-style-type: none"> - несущие конструкции – монолитный железобетонный каркас состоящий из несущих стен, пилонов, и плит перекрытий, жестко сопряженных между собой - лестницы – железобетонные; - перекрытия – монолитные железобетонные плиты; - внутренние перегородки межкомнатные блоки СКЦ 90 мм, межквартирные блоки, СКЦ 190 мм; - облицовка цоколя – фиброцементные панели, - облицовка стен – фиброцементные панели; - окна - ПВХ, с двухкамерными стеклопакетами; - двери входные подъездные - металлические; - двери входные квартирные - металлические; - кровля - плоская, утепленная, не эксплуатируемая кровля
	2.8.4.	Отделка квартир	<ul style="list-style-type: none"> • Внутриквартные межкомнатные перегородки, ограничивающие санузлы и кухни выполняются в полном объеме без штукатурки. Остальные внутриквартные 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, подстолья) не устанавливается; • Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются (за исключением двери в кухню); <p>Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются собственниками помещений;</p>
	2.8.5.	Внутриквартные инженерные системы	<ul style="list-style-type: none"> • Подводка электрических сетей до квартирного электрощита с установкой поквартирных счетчиков; • установка плиты газовой; • Радио, телевидение, телефонизация, ОДС – выполняются до поэтажных распределительных устройств без ввода в квартиры; • Устанавливаются Пожарные извещатели • Установка отопительных приборов;

			<ul style="list-style-type: none"> • Подводка водопровода и канализации с установкой запорной арматуры (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 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 ненесущие 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 ненесущие 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</p>

			(или) нежилого помещения (квартиры); е) земельный участок, на котором расположены многоквартирные дома и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; 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.
2.11.		Получение разрешения на ввод в эксплуатацию	
	2.11.1.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	Не позднее 3-й квартал 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	384 870 380 рублей
2.14.		Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы	
2.14.1			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.
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 жилых помещений участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирных домов наряду с залогом будет обеспечиваться страхованием 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".</p> <p>Договор страхования гражданской ответственности подлежит заключению после получения Разрешения на строительство.</p>
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	11 марта 2016 года