

# Общество с ограниченной ответственностью «Реал-сервис»

Юридический адрес: 143400, Московская область,  
г. Красногорск, ул. Успенская, д. 5, пом. 14, оф. 510-2  
Адрес для корреспонденции: 125212, г. Москва,  
ул. Адмирала Макарова, дом 6

ИНН 5024074843  
КПП 502401001  
ОГРН 1055004243876

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

о проекте строительства общественного центра с функцией торгово-бытового обслуживания

ЖК «ART» с встроенно-пристроенной автостоянкой

(наименование строящегося объекта недвижимости)

по адресу: Московская область, Красногорский район, город Красногорск,  
мкр. №15 Павшино

### Раздел 1. Информация о застройщике

1.1.	Фирменное наименование, место нахождения, режим работы	<u>Полное фирменное наименование:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Реал-сервис» <u>Сокращенное фирменное наименование:</u> ООО «Реал-сервис»  <u>Место нахождения:</u> 143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Успенская, д. 5, пом. 14, офис 510-2 <u>Фактический адрес (Департамент недвижимости):</u> 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.6  <u>Режим работы:</u> Пн-Пт - с 10.00 до 19.00 Сб-Вс – с 10.00 до 17.00
1.2.	Информация о государственной регистрации	<u>Дата государственной регистрации:</u> 31.12.2005 г. <u>ОГРН 1055004243876</u>  <u>Наименование регистрирующего органа:</u> ИФНС России по г. Красногорску Московской области.
1.3.	Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления	<u>Участник:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Элемент» <u>Размер доли:</u> 100%
1.4.	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в строительстве которых принимал участие застройщик в течение предыдущих 3 (трех) лет	1. <u>Адрес объекта:</u> Московская область, город Красногорск, мкр. Павшино, ул.Центральная, корпус 2 Срок ввода в эксплуатацию: 25.03.2014 года. 2. <u>Адрес объекта:</u> Московская область, город Красногорск, мкр. Павшино, ул.Центральная, корпус 4 Срок ввода в эксплуатацию: 25.03.2014 года. 3. <u>Адрес объекта:</u> Московская область, город Красногорск, мкр. №15

		<p>Павшино, ул.Центральная, корпус 1 Срок ввода в эксплуатацию: 06.10.2014 года.</p> <p>4. <u>Адрес объекта:</u> Московская область, город Красногорск, мкр. №15 Павшино, ул.Центральная, корпус 3 Срок ввода в эксплуатацию: 06.10.2014 года.</p> <p>5. <u>Адрес объекта:</u> Московская область, город Красногорск, ул.Авангардная, д. 2, стр. 1 Срок ввода в эксплуатацию: 03.02.2014 года.</p>
1.5.	<b>Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший лицензию</b>	Застройщик не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию в соответствии с действующим законодательством.
1.6.	<b>Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности</b>	По состоянию на 30 сентября 2016г.: Финансовый результат (прибыль) - 125 286 тыс.руб. Размер кредиторской задолженности - 5 964 715 тыс.руб. Размер дебиторской задолженности - 1 625 763 тыс. руб.
<b>Раздел 2. Информация о проекте строительства</b>		
2.1.	<b>Цели проекта строительства, этапы и сроки реализации проекта, результаты экспертизы проектной документации</b>	<p><u>Цель проекта:</u> строительство общественного центра с функцией торгово-бытового обслуживания ЖК «ART» с встроено-пристроенной автостоянкой.</p> <p><u>Этапы реализации проекта строительства:</u> Начало строительства: II квартал 2015г. Окончание строительства: II квартал 2017г.</p> <p><u>Результаты негосударственной экспертизы проектной документации:</u> положительное заключение ООО «ЭкспертПроектСервис» N 4-1-1-0054-15 от 01.04.2015 г.</p> <p><u>Вывод по результатам экспертизы:</u> проектная документация и результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям действующих технических регламентов, нормативных технических документов и требованиям к содержанию разделов проектной документации.</p>
2.2.	<b>Разрешение на строительство</b>	N RU50-10-2015-164 от 16.04.2015г., выдано Министерством строительного комплекса Московской области
2.3.	<b>Права застройщика на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка, кадастровый номер и площадь земельного участка, элементы благоустройства</b>	<p>Земельные участки, предназначенные для строительства центра, площадью 18744,0 кв.м. частично входят в состав земельных участков:</p> <p>1) площадью 12223 кв.м. (кадастровый номер 50:11:0010417:7044), предоставленного застройщику на основании свидетельства о государственной регистрации права Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 09.07.2014г., образованного путем деления участка с кадастровым номером 50:11:0010417:3811 решением собственника;</p> <p>2) площадью 2137 кв.м. (кадастровый номер 50:11:0010417:7047), предоставленного застройщику на</p>

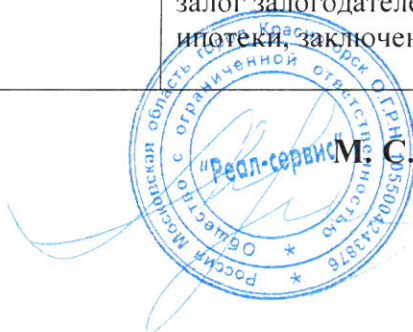
		<p>основании свидетельства о государственной регистрации права Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 11.08.2014г., образованного путем деления участка с кадастровым номером 50:11:0010417:353 решением собственника. Земельный участок находится в ипотеке у ПАО Сбербанк, на основании Договора последующей ипотеки № 2047/И-4 от 03.10.2014 г.</p> <p><b>3)</b> площадью 4384 +/-23 кв.м. (кадастровый номер 50:11:0010417:9919), предоставленного застройщику на основании договора аренды от 18.10.2012г. №568</p>
2.4.	<b>Местоположение строящегося (создаваемого) объекта недвижимости и его описание</b>	<p><u>Местоположение:</u> объект расположен в восточной части мкр. №15 «Павшино» г.Красногорска Московской области и граничит:</p> <p>С севера – с проездом местного значения, далее – 6-ярусная автостоянка (60м); территория горнолыжного комплекса «СнежКом»;</p> <p>С юга и востока – с многоэтажной жилой застройкой ЖК «АРТ»;</p> <p>С запада – с территорией ДДУ.</p> <p>Территория свободна от застройки и инженерных коммуникаций. Древесно-кустарниковая растительность на участке отсутствует.</p>
2.5.	<b>Количество самостоятельных частей (гаражей и иных объектов недвижимости) в объекте и их технические характеристики</b>	<p><b>Трехуровневая автостоянка</b> – двухэтажное здание с -1 этажом и эксплуатируемой кровлей, сложное в плане формы, габаритными размерами в осях 3-29/А-Т – 193,00х85,0м. Способ хранения автомобилей – манежный</p> <p>Высота этажей – 3,6м.</p> <p>Общая площадь автостоянки – 42066 кв.м.</p> <p><u>В здании трехуровневой стоянки располагаются:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>в подземном этаже</b> – 512 машино-мест, 14 мест для хранения мотоциклов, комната уборочного инвентаря, технические помещения, помещение ввода сетей, венткамера, электрощитовая, водомерный узел, ИТП, помещения сетей и узла связи, подсобные помещения;</li> <li>- <b>на первом этаже</b> – 431 машино-место, в том числе 4 машино-места для МГН, 25 мест для хранения мотоциклов, комната персонала автостоянки с санузлом, комната уборочного инвентаря, венткамера, электрощитовые, помещения сетей связи;</li> <li>- <b>на втором этаже</b> – 495 машино-мест, 25 мест для хранения мотоциклов, комната персонала автостоянки с санузлом, комната уборочного инвентаря, венткамеры, помещения сетей связи.</li> </ul> <p><b>На 3-6 этажах</b> общественного центра размещаются нежилые помещения (апартаменты), площадью 17 090 кв.м. Всего апартаментов – 428 шт., из них:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ком. – 78 шт.;</li> <li>- 2 ком. – 258 шт.;</li> <li>- 3 ком. – 82 шт.;</li> <li>- 4 ком. – 9 шт.;</li> </ul>

		- 5 ком. – 1 шт.
2.6.	<b>Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества объекта</b>	Встроено-пристроенная автостоянка, нежилые помещения в целях продажи и сдачи в аренду
2.7.	<b>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</b>	- помещения, предназначенные для обслуживания более нежилого помещения в объекте, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации или иное инженерное оборудование, обслуживающее более одного нежилого помещения; - земельный участок, на котором расположен объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; - иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации объекта.
2.8.	<b>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>	II квартал 2017 года
2.9.	<b>Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</b>	Министерство строительного комплекса Московской области
2.10.	<b>Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков</b>	Финансовые риски минимизированы заключением кредитного договора с ПАО Сбербанк. Инвестиционные риски при строительстве объекта отсутствуют. Иные риски могут быть связаны с обстоятельствами непреодолимой силы, при наступлении которых невозможно в силу объективных причин осуществить строительство объекта. Строительно-монтажные риски и гражданская ответственность застрахованы.
2.11.	<b>Планируемая стоимость строительства (создания) объекта</b>	3 078 922 000 рублей. Финансирование затрат по строительству объекта запланировано за счет следующих источников: - кредитные средства ПАО Сбербанк: 1 921 000 000 рублей; - средства Застройщика: 512 840 000 рублей; - средства участников долевого строительства: 645 082 000 рублей
2.12.	<b>Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)</b>	<u>Заказчик:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Реал-сервис». <u>Генеральный проектировщик:</u> Общество с ограниченной ответственностью «А-Проект.к». <u>Генеральный подрядчик:</u> Общество с ограниченной ответственностью «КРОСТ-Д».



2.13.	<b>Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору</b>	В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве, с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта и строящийся объект (ст.ст.13-15 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»)
2.14.	<b>Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров</b>	<p>1. Привлечение денежных средств для строительства общественного центра с функцией торгово-бытового обслуживания ЖК «АРТ» с встроенно-пристроенной автостоянкой на основании договоров и сделок, указанных в подпункте 12 пункта первого статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ не осуществляется.</p> <p>2. Кредитный договор, заключенный с ПАО Сбербанк. Участок площадью 12422 +/-39 кв.м. (кадастровый номер 50:11:0010417:471), участок площадью 2137 кв.м. (кадастровый номер 50:11:0010417:7047) переданы в последующий залог залогодателем ООО «Реал-сервис» по договору ипотеки, заключенного с ПАО Сбербанк.</p> <p>Участок площадью 12223 кв.м. (кадастровый номер 50:11:0010417:7044), участок площадью 4384 +/-23 кв.м. (кадастровый номер 50:11:0010417:9919) переданы в залог залогодателем ООО «Реал-сервис» по договору ипотеки, заключенного с ПАО Сбербанк.</p>

ООО «Реал-сервис»  
«01» ноября 2016 года



И.С. Любельская