

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ЗАО «Софьино-70»

/Какорина В. Е./
22 февраля 2013 года

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства комплекса многоквартирных жилых домов
по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорское с/п, 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 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) - 299 (Двести девяносто девять) обыкновенных именных акций, что составляет 29,9% уставного капитала Застройщика
	1.5.2.		Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (Открытое акционерное общество), ОГРН 1037739527077, местонахождение и почтовый адрес: 121069, г. Москва, ул. Большая Молчановка, 21а – 250 (Двести пятьдесят) обыкновенных именных акций, что составляет 25% уставного капитала Застройщика
	1.5.3.		Закрытое акционерное общество «Созвездие» ОГРН 1067746461750, местонахождение и почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул. Николоямская, д.40, стр.1 - 346 (Триста сорок шесть) обыкновенных именных акций, что составляет 34,6% 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.		Ведется строительство первой очереди индивидуальной жилой

			застройки на земельном участке кадастровый номер 50:27:002 03 30:0104, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорское с/п, д. Раево; срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектом строительства – 4-й квартал 2013 года
		1.6.2.	<p>Ведется строительство общепоселковых инженерных сетей и сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - газопровод, - водопровод, - хоз.бытовая канализация, - ливневая канализация, - сети электроснабжения, - ГРП, - РТП, ТП, - сети связи, - очистные сооружения, - водозаборный узел, - въездная группа.
	1.7.		Информация о лицензируемой деятельности Застройщика Деятельность Застройщика не подлежит лицензированию.
	1.8.		Финансовые показатели
		1.8.1.	Финансовый результат текущего года <i>2 659 000 (Два миллиона шестьсот пятьдесят девять тысяч) рублей</i>
		1.8.2.	Размер кредиторской задолженности на дату опубликования проектной декларации <i>169 853 000 (Сто шестьдесят девять миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи) рублей</i>
		1.8.3.	Размер дебиторской задолженности на дату опубликования проектной декларации <i>156 878 000 (Сто пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей</i>
2.			Информация о проекте строительства:
	2.1.		Цель проекта строительства Строительство 11 (одиннадцати) трехэтажных многоквартирных жилых домов по адресу: Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (ранее значился Московская область, Подольский район, Краснопахорское с/п, д. Раево)
	2.2.		Этапы и сроки реализации проекта строительства а) Этап 1 – «Проектирование»: предпроектные проработки, уточнение параметров застройки, разработка Проектной документации в объеме, предусмотренном действующим законодательством Российской

			Федерации в срок не позднее 30 июня 2012 г. б) Этап II - «Строительство»: возведение и ввод в эксплуатацию объектов строительства в срок не позднее 31 декабря 2013 г.
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 № RU-50521303-865, выдано Администрацией сельского поселения Краснопахорское Подольского муниципального района Московской области 03 мая 2012 года
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, расположенный по адресу: Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (ранее значился Московская область, Подольский район, Краснопахорское с/п, д. Раево), кадастровый номер земельного участка 50:27:002 03 30:0105, общая площадь 167 233 (Сто шестьдесят семь тысяч двести тридцать три) кв.м.
	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 о государственной регистрации права серия 77-АО № 519595 от 07 декабря 2012 года выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07 декабря 2012 года № 77-77-17/038/2012-184)
	2.5.4.	Права Застройщика на земельный участок	Собственность
2.6.		Элементы благоустройства	Благоустройство проводится согласно разработанной проектной документации. В составе: Детские игровые площадки, спортивные плоскостные сооружения, клумбы, 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 площадок сбора ТБО. Установка малых архитектурных элементов. Установка шлагбаумов. Устройство забора. Устройство контрольно-пропускного пункта. Строительство въездной группы. Строительство парковочных мест.
2.7.		Местоположение объекта недвижимости	Москва, Краснопахорское пос., д. Раево (ранее значился Московская область, Подольский район, Краснопахорское с/п, д. 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	11 (одиннадцать) трехэтажных многоквартирных жилых домов, 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	<p>Тип 1 (дома условный номер № 337-341)</p> <ul style="list-style-type: none"> - количество этажей – 3 (три); - количество секций – 1 (одна); - общая площадь многоквартирного дома – 764,1 м.кв., - в том числе: <ul style="list-style-type: none"> общая площадь квартир – 650,4 м.кв.; жилая площадь квартир – 319,2 м.кв.; - количество однокомнатных квартир – 6 шт, в том числе общая площадь квартиры 46,0 кв.м., жилая площадь квартиры 20,0 кв.м.; - количество двухкомнатных квартир – 6 шт., в том числе общая площадь квартиры 62,4 кв.м., жилая площадь квартиры 33,2 кв.м. <p>Тип 2 (дома условный № 342-347)</p> <ul style="list-style-type: none"> - количество этажей – 3 (три); - количество секций – 1 (одна); - общая площадь многоквартирного дома – 741,52 м.кв.,

			<p>- в том числе: общая площадь квартир – 667,02 м.кв.; жилая площадь квартир – 329,94 м.кв.;</p> <p>- количество однокомнатных квартир – 6 шт, в том числе общая площадь квартиры 45,48 кв.м., жилая площадь квартиры 19,57 кв.м.;</p> <p>- количество двухкомнатных квартир – 6 шт., в том числе общая площадь квартиры 65,69 кв.м., жилая площадь квартиры 35,42 кв.м.</p>
	2.8.3.	Конструктивные решения, технологии	<p>- фундамент - ленточные, сборные железобетонные фундаментные плиты и сборные бетонные фундаментные блоки (дома условный номер № 337-341), забивные сваи с железобетонным ростверком (дома условный № 342-347);</p> <p>- стены несущие наружные – из керамических крупноформатных блоков;</p> <p>- стены несущие внутренние – из полнотелого глиняного кирпича;</p> <p>- лестницы – сборные железобетонные;</p> <p>- перекрытия – сборные железобетонные плиты с монолитными участками;</p> <p>- внутренние перегородки – газобетонный блок, газосиликатный блок;</p> <p>- облицовка цоколя – искусственный камень,</p> <p>- облицовка стен – облицовочный кирпич;</p> <p>- окна - ПВХ, с двухкамерными стеклопакетами;</p> <p>- двери входные подъездные - металлические;</p> <p>- двери входные квартирные - деревянные;</p> <p>- кровля - необслуживаемая, утепленная;</p>
	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» - при устройстве перегородки из блоков выполняется один ряд кладки, при устройстве перегородки из кирпича – два ряда; • Выполняется установка входных дверных блоков; • Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных

			<p>стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту, подоконные доски не устанавливаются;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Полы – бетонные, без выполнения гидроизоляции и выравнивающей стяжки; • Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстолья) 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; • Установка дымохода для газового котла; • Плита газовая не устанавливается; • Радио, телевидение, телефонизация, ОДС - выполняются в объеме проекта на конечное устройство без ввода в квартиры; • Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели не устанавливаются; • Установка отопительных приборов; • Подводка водопровода и канализации с установкой запорной арматуры в местах, согласно проекту (только по стоякам); • Противопожарный водопровод. Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования. • В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов. 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	

	2.10.	<p>общего имущества объекта</p> <p>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>	<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) 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 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 (или) нежилого помещения (квартиры);</p> <p>е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом 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,</p>
--	-------	--	--

			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 4 кв. 2013 года.
	2.11.2.	Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию	Администрация Краснопахорского сельского поселения Подольского муниципального района Московской области
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	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
2.14.		Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы	
2.14.1			ООО «СК «Эверест»; Юридический адрес: г. Москва, ул Ольховская, д. 45, стр.3; ОГРН 5077746965753, ИНН/КПП 7708641300/770801001; р/с 40702810400000003710 в ООО КБ «Обибанк» БИК 044585265 Корр/счет 30101810600000000265; Право Подрядчика на осуществление работ подтверждается Свидетельством о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0116.03-2009-7708641300-С-109, выданное НП «МонтажТеплоСпецстрой» от 13 сентября 2012 года.
2.14.2.			ООО «ЦСТ-Гермес»; Юридический адрес: 119334, Москва, 5-й Донской проезд, д. 23; ИНН/КПП 7725714728/772501001, ОГРН

			<p>1117746067944; Расчетный счет 40702810502000003152 в «НОТА-БАНК» (ОАО) г. Москва, корсчет 30101810700000000569, БИК 044525569;</p> <p>Право Подрядчика на осуществление работ подтверждается Свидетельством о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СД-0784-29032010-7725611715-2, выданное НП Саморегулируемая организация в области строительства «Центрстройэкспертиза – статус» от 30 августа 2011 г.</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 (после оформления права собственности Застройщика на земельный участок) 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>
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.	<p>Строительство осуществляется за счет собственных средств, инвестиционных вложений юридических лиц и кредитных банковских средств, привлекаемых на основании заключаемых кредитных договоров.</p>
3.		Сведения об опубликовании проектной декларации	
3.1.		Место опубликования проектной декларации	http://ostroverin.ru
3.2.		Дата опубликования проектной декларации	22 февраля 2013 года