

**Общество с ограниченной ответственностью
«УСТ – офисная недвижимость»**

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

**в редакции от 15.05.2015 года
на строительство Многофункционального жилого комплекса (1-й этап- корпус 1),
расположенного по адресу: Москва, ЗАО, Раменки, Воробьевское шоссе, вл. 4**

(ЖК «Воробьев Дом»)

Город Москва

2015 год

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

<p>1. Фирменное наименование (наименование), место нахождения и режим работы</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «УСТ – офисная недвижимость» (далее – «Застройщик»)</p> <p>Место нахождения: 119285, г. Москва, Воробьевское ш., д. 4</p> <p>Почтовый адрес: 119285, г. Москва, Воробьевское ш., д. 4</p> <p>Время работы: пн.-пт. 9.00-18.00 Суббота, воскресенье – выходной.</p> <p>Тел. +7 (495) 601-90-15</p>
<p>2. Государственная регистрация</p>	<p>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1107746734446</p> <p>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7729663312</p> <p>Код причины постановки на учет (КПП): 772901001</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 013025493, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 09 сентября 2010 года</p>
<p>3. Данные об участниках Застройщика, которые обладают пятью или более процентами голосов в органе управления Застройщика</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройСити» - владеет 100 % долей в уставном капитале Застройщика</p> <p>ОГРН 1035004466936, ИНН 5024059891, КПП 502401001, адрес местонахождения: 143406, Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, ул. Циолковского, д. 17</p>
<p>4. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых Застройщик принимал участие в течение 3-х лет, предшествующих опубликованию данной проектной декларации</p>	<p>В настоящее время Застройщик принимает участие в строительстве Многофункционального жилого комплекса (2-й этап – корпус 2, корпус 3), расположенного по адресу: Москва, ЗАО, Раменки, Воробьевское шоссе, вл. 4А, предполагаемый срок ввода в эксплуатацию - 06 октября 2016 года</p>
<p>5. Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) домов и (или) иных объектов недвижимости.</p>	<p>Виды лицензируемой деятельности отсутствуют.</p>
<p>6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности Застройщика</p>	<p>Сведения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности:</p> <p>- финансовый результат за 1 квартал 2015 год: 14 975 тыс. руб. (убыток);</p> <p>- кредиторская задолженность (строка 1520 баланса) по состоянию на 31 марта 2015 года: 1 178 тыс. руб.;</p>

- дебиторская задолженность (строка 1230 баланса) по состоянию на 31 марта 2015 года: 137 799 тыс. руб.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

<p>1. Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты экспертизы проектной документации</p>	<p>Цель проекта строительства: Строительство и ввод в эксплуатацию Многофункционального жилого комплекса (1-й этап - корпус 1), расположенного по адресу: Москва, ЗАО, Раменки, Воробьевское шоссе, вл. 4</p> <p>Сроки реализации проекта строительства: начало строительства объекта: 2 квартал 2015 г. окончание строительства и ввод объекта в эксплуатацию: 06 октября 2016 г.</p> <p>Результаты экспертизы проектной документации: Положительное заключение негосударственной экспертизы №4-1-1-0227-14. Объект капитального строительства: Многофункциональный жилой комплекс. по адресу: город Москва, Воробьевское шоссе, вл. 4,4А, внутригородское муниципальное образование Раменки, Западный административный округ. Выдано 22 сентября 2014 года ООО «Мосэксперт» (свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий: №РОСС RU.0001.610055, №РОСС RU.0001.610244), рег. номер 45325000-08-143477 от 01.10.2014г.</p>
<p>2. Разрешение на строительство</p>	<p>Разрешение на строительство № RU77183000-010943, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 06 2015 года, сроком действия до 06 августа 2017 г.</p>
<p>3. Права застройщика на земельный участок, сведения о собственнике, реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, кадастровый номер и площадь участка, элементы благоустройства</p>	<p>Земельный участок, на территории которого осуществляется строительство Многофункционального жилого комплекса (1-й этап - корпус 1):</p> <ul style="list-style-type: none">- общая площадь 600 кв.м.- кадастровый номер: 77:07:0006004:34- адрес: г. Москва, Воробьевское ш., вл.4- категория земель: земли населенных пунктов;-разрешенное использование: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); участки размещения многоквартирных жилых домов: объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов (1.2.1) <p>Земельный участок принадлежит Застройщику на праве долгосрочной аренды, что подтверждается Договором аренды № М-07-003052 от «05» октября 1995 г., заключенным между Товариществом с ограниченной ответственностью «ППСК ТЭЦ-25» и Московским земельным комитетом, действующим от имени Правительства Москвы, зарегистрированным Московским комитетом по регистрации прав 19 июля 2000 г, № регистрации 77-01/00-08/2000-57377 совместно с дополнительным соглашением от 02 декабря 1998 г. № М-07-003052/01, заключенным между Товариществом с ограниченной ответственностью «ППСК ТЭЦ-25» и Московским земельным комитетом, действующим от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с дополнительным соглашением от 25 октября 1999 г. № М-07-003052/02, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «ППСК ТЭЦ-25» и Московским земельным комитетом, действующим от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с дополнительным соглашением от 26 октября 1999 г. № М-07-003052/03, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «ППСК ТЭЦ-25» и Московским земельным комитетом, действующим от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы; а также:</p> <ul style="list-style-type: none">- дополнительным соглашением от 28 февраля 2003 г. № М-

	<p>07-003052/04, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «ППСК ТЭЦ-25», Обществом с ограниченной ответственностью «УСТ» и Московским земельным комитетом, действующим от имени Правительства г. Москвы, зарегистрированным Московским комитетом по регистрации прав 17 апреля 2003 г., № регистрации 77-01/05-50/2003-331,</p> <p>- дополнительным соглашением от 13 октября 2008 г. № М-07-003052/05, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «УСТ» и Департаментом земельных ресурсов г. Москвы, зарегистрированным Управлением Федеральной регистрационной службой по Москве 22 декабря 2008 г., № регистрации 77-77-14/009/2008-764,</p> <p>- дополнительным соглашением от 13 июня 2012 г. № М-07-003052/06, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «УСТ – офисная недвижимость» и Департаментом земельных ресурсов г. Москвы, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве 20 июля 2012 г., № регистрации 77-77-14/021/2012-813,</p> <p>- дополнительным соглашением от 16 июля 2014 г. № М-07-003052/ , заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «УСТ – офисная недвижимость» и Департаментом городского имущества г. Москвы, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве 20 апреля 2015 г., № регистрации 77-77/022-77/027/013/2015-20/1</p> <p>Элементы благоустройства: Проектом предусмотрено комплексное благоустройство примыкающего к застройке земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006004:33, с устройством площадок отдыха и игр детей, площадки оборудуются малыми архитектурными формами. Предусмотрено асфальтированное покрытие проездов и тротуаров. Озеленение участка и установка скамеек.</p>															
<p>4. Информация о местоположении строящихся многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и их описание</p>	<p>Застройка Многофункционального жилого комплекса (1-й этап – корпус 1) осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, Воробьевское шоссе, д.4. Данный участок примыкает к участку с кадастровым номером 77:07:0006004:33 по адресу: г. Москва, Воробьевское шоссе, вл.4А, на котором Застройщиком осуществляется строительство Многофункционального жилого комплекса (2-й этап – корпус 2, корпус 3).</p> <p>Участок для строительства Многофункционального жилого комплекса расположен во внутригородском муниципальном образовании Раменки.</p> <p>Участок, отведенный под строительство, ограничен: с севера и северо-востока- территорией природного заказника «Долина реки Сетуни»; с юго-востока- красными линиями Воробьевского шоссе: с юго- запада-внутриквартальным проездом.</p>															
<p>5. Количество в составе строящихся (создаваемых) домов и (или) иных объектов недвижимости самостоятельных частей (квартир в доме и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Технико-экономические показатели</p> <table border="1" data-bbox="581 1694 1420 2031"> <thead> <tr> <th data-bbox="581 1694 1135 1810">Наименование показателя</th> <th data-bbox="1135 1694 1268 1810">Ед. измерения</th> <th data-bbox="1268 1694 1420 1810">Количество</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="581 1810 1135 1865">Площадь участка</td> <td data-bbox="1135 1810 1268 1865">га</td> <td data-bbox="1268 1810 1420 1865">0,06</td> </tr> <tr> <td data-bbox="581 1865 1135 1921">Площадь застройки</td> <td data-bbox="1135 1865 1268 1921">м²</td> <td data-bbox="1268 1865 1420 1921">522,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="581 1921 1135 1978">Строительный объем, в т.ч.</td> <td data-bbox="1135 1921 1268 1978">м³</td> <td data-bbox="1268 1921 1420 1978">14 982,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="581 1978 1135 2031">надземный</td> <td data-bbox="1135 1978 1268 2031">м³</td> <td data-bbox="1268 1978 1420 2031">10 298,00</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование показателя	Ед. измерения	Количество	Площадь участка	га	0,06	Площадь застройки	м ²	522,00	Строительный объем, в т.ч.	м ³	14 982,00	надземный	м ³	10 298,00
Наименование показателя	Ед. измерения	Количество														
Площадь участка	га	0,06														
Площадь застройки	м ²	522,00														
Строительный объем, в т.ч.	м ³	14 982,00														
надземный	м ³	10 298,00														

подземный		м ³	4 684,00
Общая площадь здания		м ²	2 995,60
Общая площадь надземной части		м ²	2 030,00
Площадь встроенных нежилых помещений		м ²	594,70
Общая площадь квартир		м ²	961,40
Жилая площадь квартир		м ²	599,20
Количество этажей		этаж	5+2 подземных
Вместимость подземной автостоянки		м/м	20
Верхняя отметка		м	21,87

Количество квартир – 10, в том числе:

- двухкомнатных – 4,
- трехкомнатных – 4,
- пятикомнатных – 2,

Перечень квартир в Многофункциональном жилом комплексе (1-й этап- корпус 1), расположенном по адресу: Москва, ЗАО, Раменки, Воробьевское шоссе, вл.4

№ п/п	Этаж	Условный номер	Количество комнат (шт.)	Проектная площадь (кв.м.)
1	3	1	3	110,9
2	3	2	2	50,5
3	3	3	2	50,5
4	3	4	3	110,9
5	4	5	3	109,8
6	4	6	2	49,7
7	4	7	2	49,7
8	4	8	3	109,8
9	5	9	5	159,8
10	5	10	5	159,8

Перечень машиномест в Многофункциональном жилом комплексе (1-й этап- корпус 1), расположенном по адресу: Москва, ЗАО, Раменки, Воробьевское шоссе, вл.4

№ п/п	Уровень	Номер	Площадь
1	-1	1012	11,00
2	-1	1013	15,40
3	-1	1014	15,40
4	-1	1015	16,00
5	-1	1016	16,00
6	-1	1017	16,00

7	-1	1018	15,90
8	-1	1019	15,90
9	-1	1020	16,00
10	-2	1001	16,00
11	-2	1002	16,00
12	-2	1003	16,00
13	-2	1004	16,00
14	-2	1005	15,90
15	-2	1006	16,00
16	-2	1007	16,00
17	-2	1008	16,00
18	-2	1009	15,90
19	-2	1010	15,90
20	-2	1011	15,90

Перечень нежилых помещений в Многофункциональном жилом комплексе (1-й этап- корпус 1), расположенном по адресу: Москва, ЗАО, Раменки, Воробьевское шоссе, вл.4

№ п/п	Этаж	Условный номер	Проектная площадь (кв.м.)	Помещение
1	1	1.1	112,8	Нежилое помещение
2	1	1.2	85,6	Нежилое помещение
3	2	1.3	340,1	Нежилое помещение

Архитектурные решения

Многофункциональный жилой комплекс (1-й этап- корпус 1) запроектирован с лестнично-лифтовым блоком, включающим обычную лестничную клетку Л1 с естественным освещением, пассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг (с габаритами кабины 2100x1100), шахты и шкафы для инженерных коммуникаций, помещение для сбора мусора, а также лифтовые холлы, в которых предусматриваются зоны безопасности для МГН.

Связь надземной части корпуса 1 и подземной части комплекса предусмотрена с помощью лифтов. В каждом лестнично-лифтовом блоке предусмотрен 1 лифт с режимом "перевозка пожарных подразделений".

Двухуровневая подземная часть здания включает в себя помещения автостоянки общей вместимостью 20 машиномест, помещения службы эксплуатации, технические помещения, помещения сбора мусора.

Подземная и надземная части здания имеют обособленные эвакуационные выходы на улицу.

Конструктивные решения надземной части здания

- Конструктивная схема – каркасно-стеновая, несущие стены из монолитного железобетона;
- Внутренние стены и перекрытия - монолитный железобетон

Конструктивные решения подземной части

- Котлован глубиной 11 м, ограждения котлована – стальные трубы;
- Фундамент – монолитный железобетон
- Наружные стены – монолитный железобетон с гидроизоляцией (типа «мембрана» технониколь);
- Внутренние стены и перекрытия - монолитный железобетон.

Фасадные решения

В конструкции наружных стен применяется система вентилируемых фасадов класса КО.

В качестве основного облицовочного материала используются плиты из натурального камня и клинкерная плитка. В качестве декоративных вставок применяются керамогранитные панели типа ArchSkin с текстурой дерева.

Зоны размещения инженерного оборудования на кровле закрываются по периметру шумозащитным экраном, облицованным декоративным решетчатым ограждением из алюминиевого профиля, окрашенного по порошковой технологии.

Цоколь здания облицовывается натуральным камнем.

Окна - витражное остекление с использованием профиля Schuco или аналогичного и заполнением однокамерными стеклопакетами.

Внутренняя отделка

Внутренняя отделка нежилых помещений, а также помещений квартир выполняется собственниками самостоятельно, после ввода объекта в эксплуатацию;

До ввода в эксплуатацию выполняется отделка технических помещений, обслуживающих центральные инженерные системы, лестнично-лифтовых блоков и входных групп.

Кровля

В проекте предусмотрено устройство неэксплуатируемой кровли. В местах установки вентиляторов дымоудаления кровля выполняется с покрытием из негорючих материалов.

Система горячего водоснабжения

Проектируемый многофункциональный жилой комплекс оборудуется системами горячего водоснабжения. Обеспечение системой горячего водоснабжения выполнено от проектируемого индивидуального теплового пункта.

Система водоотведение

Проектируемый многофункциональный жилой комплекс оборудуется следующими системами внутреннего водоотведения:

- система бытовой канализации жилой зоны, офисной зоны, встроенных помещений и автостоянки;
- система внутренних водостоков;
- система дренажной канализации;
- система отвода аварийных и случайных стоков из технических помещений;
- система отвода дренажных стоков от срабатывания систем пожаротушения комплекса.

Система водоснабжения

	<p>Проектируемый многофункциональный жилой комплекс оборудуется следующими системами внутреннего водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - система объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода; - система горячего водоснабжения с циркуляцией; - система противопожарного водопровода автостоянки. <p>Система отопления</p> <p>В проектируемом жилом здании предусматриваются системы водяного и воздушного отопления, совмещенного с вентиляцией.</p> <p>В качестве отопительных приборов для различных типов помещений приняты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для жилых и нежилых помещений - радиаторы или конвекторы; - для технических помещений - радиаторы/электронагреватели; для подземной парковки - тепловентиляторы; <p>Система вентиляции</p> <p>Для помещений проектируемого многофункционального жилого дома предусмотрены следующие виды вентиляции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - общеобменная вентиляция; - технологическая вентиляция по заданию ТХ автостоянки; - противодымная вентиляция
<p>6. Функциональное назначение нежилых помещений в строящемся многофункциональном жилом комплексе, не входящих в состав общего имущества в комплексе</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Нежилые помещения, расположенные на 1 и 2 этажах и предназначенные для сдачи в аренду; 2) Подземная автостоянка вместимостью 20 машиномест.
<p>7. Состав общего имущества в многофункциональном жилом комплексе</p>	<p>Межквартирные лестничные площадки, лифты, лифтовые шахты, лестницы, коридоры, крыши, вестибюль, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многофункциональный жилой комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.</p>
<p>8. Предполагаемые сроки получения разрешений на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многофункционального жилого комплекса; орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этого объекта недвижимости в эксплуатацию</p>	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 06 октября 2016 г.</p> <p>Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию- Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).</p>
<p>9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Риск изменения законодательства, регулирующего хозяйственную деятельность застройщика, налогообложение застройщика (применяемые компанией меры по снижению рисков данной группы – мониторинг действующего законодательства); • Риски изменения процентных ставок при использовании кредитных ресурсов в качестве источников финансирования реализуемых

	<p>проектов (для нивелирования влияния данного фактора риска используется оптимизация кредитного портфеля на базе непрерывного мониторинга ситуации на рынке);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Валютные риски (для минимизации влияния валютных рисков большинство заключаемых Застройщиком договоров предусматривает расчеты в рублях РФ); • Прочие макроэкономические изменения (ухудшение инвестиционного климата; изменение ставки рефинансирования; инфляция и т.д.).
<p>10. Планируемая стоимость строительства многофункционального жилого комплекса</p>	<p>200 0000 (Двести миллионов) рублей.</p>
<p>11. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)</p>	<p>Генеральный подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «АНТТЕК» ОГРН 5137746177883 Адрес местонахождения: 125315 г.Москва, Ленинградский проспект, д.72, корп.2, пом.IX, комн.44 Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0189.02-2014-7701380579-С-253 от 20.02.2014 г., выданное Некоммерческим партнерством поддержки организации в области строительства «Межрегионстройальянс»</p> <p>Генеральная проектная организация - Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурный Диалог с Мегполисом» ОГРН 1097746025057 Адрес местонахождения: 127055, г. Москва, ул. Суцневская д.27, стр.2 Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства 0806-2011-7707695977-П-3 от 28.10.2013 г. (начало действия с 01 декабря 2011 г.), выданное СРО НП «Гильдия Архитекторов и инженеров»</p> <p>Заказчик – Акционерное общество «МР Групп» ОГРН 1067746302491 Адрес местонахождения: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д.6а Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №СД-0715-10032010-7714637341-4 от 26 марта 2015 года, выданное Ассоциацией Саморегулируемая организация в области строительства «Центрстройэкспертиза- статус»</p>
<p>12. Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору</p>	<p>Исполнение обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечивается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. залогом права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006004:34, находящегося у застройщика на праве аренды, и залогом строящегося на этом земельном участке Многофункционального жилого комплекса (1-й этап- корпус 1) в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее- «Закон 214-ФЗ»). При этом залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по всем договорам участия в долевом строительстве, заключенным для строительства (создания) Многофункционального жилого комплекса (1-й этап- корпус 1): <ol style="list-style-type: none"> а) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ и (или) договором; б) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки ис-

	<p>полнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств;</p> <p>2. страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по договорам долевого участия на основании договора страхования № 77 ОТЗГ 2015 800 от 15.05.2015г, заключенного Застройщиком в соответствии со ст.15.2. Закона 214-ФЗ с Обществом с ограниченной ответственностью ООО СК «Универс-Гарант (ИНН 7744001391_), осуществляющим страхование на основании лицензии С № 3610 от 28.06.2006 г. выданной Федеральной службой страхового надзора.</p>
<p>13. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства</p>	<p>Застройщик привлекал денежные средства по кредитным договорам с ПАО Банк ЗЕНИТ</p>
<p>14. Место опубликования проектной декларации:</p>	<p>www.vorobiev-dom.ru</p>

Генеральный директор

м.п. подпись



/ Буев Вячеслав Александрович