

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

объекта капитального строительства, расположенного по адресу:
Московская область, Красногорский район, у дер. Глухово
VII очередь жилой застройки, жилые дома корп. №17, № 18
со встроенными нежилыми помещениями.

г. Москва

«09» ноября 2015 года

в редакции изменений от 24.03.2016г., 31.03.2016г., 28.04.2016г., 28.07.2016г., 28.10.2016г.,
31.01.2017г., 30.03.2017г., 28.04.2017г., 14.06.2017г., 16.06.2017г., 28.07.2017г., 31.08.2017г.

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1	Наименование	Закрытое акционерное общество "Новая усадьба"
1.2	Фирменное наименование	ЗАО "Новая усадьба"
1.3	Место регистрации	143421, Московская область, Красногорский район, д. Глухово, ул. Рублевское предместье, д. 4, корп. 1, помещение XII
	Фактическое местонахождение	117463, Москва, проезд Карамзина, д. 5, этаж 1, помещение 1, тел: 8 (495) 627-73-55, e.mail: postbox@n-usadba.ru
1.4	Режим работы застройщика	с 9-00 до 18-00 все дни кроме субботы, воскресенья и праздничных дней
1.5	Информация о государственной регистрации застройщика	Общество создано путем реорганизации в форме преобразования в него Потребительского управленческо-строительного кооператива «Новая усадьба». Выдано свидетельство Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве о государственной регистрации серии 77 № 008329919 от 06.07.2006 г., ОГРН № 1067746778593.
1.6	Сведения об учредителях (участниках), которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика	Козловский Андрей Борисович - 9,441 %, Чечерина Елена Николаевна - 7,868 %, Михеев Олег Анатольевич - 19,196 %, Молчанов Дмитрий Сергеевич - 18,397 %, LEXOIL INVESTMENTS LIMITED, Cyprus - 24,971 %, Гребнева Оксана Александровна - 18,002 %.
1.7	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых	IV – очередь Строительство 10-ти монолитно-блочных многоквартирных жилых домов

<p>застройщик принимал участие в течение трёх лет, предшествовавших опубликованию проектной декларации (место их нахождения, нормативные и фактические сроки ввода в эксплуатацию)</p>	<p><u>корпуса № 20, № 27</u> - 4-этажные, 1-секционные, 12-квартирные <u>корпуса № 21, № 22, № 23, № 24, № 25, № 26, № 28, № 29</u> - 4-этажные, 1-секционные, 14-квартирные по адресу: Московская область, Красногорский район, у деревни Глухово, Начало строительства: I кв. 2008 г. Планируемый срок завершения строительства: I кв. 2013 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию: I кв. 2013 г. Строительство подземной автостоянки в объеме 423 машиноместа: планируемый срок завершения строительства: IV кв. 2013 г., фактический срок ввода в эксплуатацию: IV кв. 2013 г.</p> <p>VI – очередь Строительство 4-х монолитно-кирпичных многоквартирных жилых домов <u>корпуса № 9, № 11</u> - 5-этажные, 3-секционные, 45-квартирные <u>корпус № 10</u> - 4-этажный, 2-секционный, 24-квартирный <u>корпус № 12</u> - 4-этажный, 3-секционный, 36-квартирный по адресу: Московская область, Красногорский район, у деревни Глухово, Начало строительства: I кв. 2010 г. Планируемый срок завершения строительства: III кв. 2012 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию: III кв. 2012 г. Строительство подземной автостоянки в объеме 236 машиномест: планируемый срок завершения строительства: IV кв. 2014 г., фактический срок ввода в эксплуатацию: IV кв. 2014 г.</p> <p>VIII – очередь Строительство 3-х монолитно-блочных многоквартирных жилых домов <u>корпуса № 47, № 46</u> - 7-этажные, 3-секционные, 108-квартирные <u>корпус № 45</u> – 5-6-этажный, 6-секционный, 168-квартирный подземной автостоянки в объеме проекта 99 машиномест по адресу: Московская область, Красногорский район, у деревни Глухово, Начало строительства: II кв. 2013 г.</p>
--	---

		<p>Планируемый срок завершения строительства: I кв. 2016 г. Находится в стадии строительства.</p>
1.8	<p>Информация о видах лицензируемой деятельности, номер лицензии, сроке её действия, об органе, выдавшем 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</p>	<p>В соответствии с действующим законодательством вид деятельности по привлечению застройщиком денежных средств участников долевого строительства не подлежит лицензированию.</p>
1.9	<p>Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.</p>	<p>В соответствии с данными бухгалтерской отчетности чистый убыток по состоянию на 30 июня 2017 года составил 78,968 млн. руб.</p> <p>Дебиторская задолженность по состоянию на 30 июня 2017 года составила 292,642 млн. руб.</p> <p>Кредиторская задолженность по состоянию на 30 июня 2017 года составила 417,762 млн. руб.</p>
<p>2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА</p>		
2.1	<p>Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации</p>	<p>Возведение объектов 7-й очереди: III этап (ПК III) – жилые дома корпуса 17, 18 со встроенными нежилыми помещениями и сети подключения. Начало строительства: 14.06.2011 г. Окончание строительства: 31.01.2018 г. Положительное заключение ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» № Э-3-943-2007 от 24 декабря 2007 года. Положительное заключение ООО «Экспертстройинжиниринг» № 4-1-1-0055-15 от 16 октября 2015 года.</p>
2.2	<p>Информация о разрешении на строительство</p>	<p>Разрешение на строительство № RU50-10-335-2015, выдано Министерством строительного комплекса Московской области, от 09 ноября 2015 года, выданное взамен разрешения на строительство № RU 5050000-32, выданного Администрацией Красногорского муниципального района 05 июля 2010 года.</p>
2.3	<p>Информация о правах застройщика на земельный участок.</p>	<p>Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями осуществляется в пределах земельного участка общей площадью 12 788 кв.м с кадастровым номером 50:11:0050501:229, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения группы</p>

		<p>многоквартирных домов с подземными автостоянками, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, у дер. Глухово, принадлежащего на праве собственности застройщику на основании решения о разделе земельного участка от 23.03.2010 года, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.08.2010 года сделана запись регистрации №50-50-11/054/2010-443 и выдано свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АА №353773 от 04.08.2010 года.</p> <p>Площадь участка непосредственно под объектами III этап (ПК III) 7-й очереди – жилыми домами корпуса 17, 18 со встроенными нежилыми помещениями и сетями подключения (согласно разрешению на строительство, указанному в п. 2.2. настоящей проектной декларации): 5 495,1 кв.м.</p>
2.4	Информация о границах земельного участка	<p>Границами участка служат:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на севере, юге и западе – с автодорогой местного значения ул. Рублевское предместье; - на востоке – с существующей жилой застройкой VI очереди строительства жилого комплекса «Рублевское предместье».
2.5	Информация о площади земельного участка	1,2788 га
2.6	Информация об элементах благоустройства	<p>Земельный участок свободен от зеленых насаждений и инженерных коммуникаций.</p> <p>Возведены надземные и подземные железобетонные конструкции многоквартирных домов, подземной автостоянки.</p>
2.7	Информация о местоположении строящихся многоэтажных жилых домов	<p>VII очередь жилой застройки, жилые дома корп. № 17, № 18 (по проекту планировки), расположены на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0050501:229 по адресу: Московская область, Красногорский район, у деревни Глухово.</p>
2.8	Описание строящихся многоэтажных жилых домов в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство.	<p>Тип дома: монолитный, односекционный</p> <p>Этажность корпусов: 6 (в т.ч. подвал)</p> <p>Количество корпусов: 2</p> <p>Количество секций: 1</p> <p>Площадь застройки зданий: 1 273,00 кв.м.</p> <p>Площадь зданий: 6 447,60 кв.м.</p> <p>Строительный объем: 23 024,20 куб.м.</p> <p>Количество квартир: 56</p> <p>Общая площадь квартир: 3 377,80 кв.м.</p> <p>Общая площадь квартир с учетом балконов:</p>

		<p>3 548,60 кв.м. Количество офисов: 10 Общая площадь офисов: 693,60 кв.м. Общая площадь офисов с учетом галерей: 770,90 кв.м. Количество помещений для досуга взрослого населения: 8 Общая площадь помещений для досуга взрослого населения: 669,40 кв.м.</p>
2.9	<p>Количество в составе строящихся многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.</p>	<p>Корпус 17: – 28 квартир общей площадью с учетом балконов 1 774,30 кв.м.: <u>1-комнатных</u> – 6 квартир общей площадью от 38,10 до 38,50 кв.м.; <u>2-комнатных</u> – 18 квартир общей площадью от 57,60 до 64,50 кв.м.; <u>3-комнатных</u> – 4 квартиры общей площадью от 106,10 до 124,20 кв.м.; – 5 офисов общей площадью 385,30 кв.м.; – 4 помещения для досуга взрослого населения общей площадью 334,70 кв.м. Корпус 18: – 28 квартир общей площадью с учетом балконов 1 774,30 кв.м.: <u>1-комнатных</u> – 6 квартир общей площадью от 38,10 до 38,50 кв.м.; <u>2-комнатных</u> – 18 квартир общей площадью от 57,60 до 64,50 кв.м.; <u>3-комнатных</u> – 4 квартиры общей площадью от 106,10 до 124,20 кв.м.; – 5 офисов общей площадью 385,60 кв.м.; – 4 помещения для досуга взрослого населения общей площадью 334,70 кв.м.</p>
2.10	<p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Генеральным планом предусмотрено размещение 6-ти этажных жилых домов. - Жилой дом (корпус № 17) 6-ти этажный (в т.ч. подвал), 1-но секционный, 28-квартирный, габаритные размеры секции в плане 23,44*22,24 м. - Встроенные нежилые помещения (офисы) на 1-м этаже в жилом доме корпус № 17. - Встроенные нежилые помещения (помещения для досуга взрослого населения) в подвальном этаже в жилом доме корпус № 17. - Жилой дом (корпус № 18) 6-ти этажный (в т.ч. подвал), 1-но секционный, 28-квартирный, габаритные размеры секции в плане 23,44*22,24 м. - Встроенные нежилые помещения (офисы) на 1-м этаже в жилом доме корпус № 18. - Встроенные нежилые помещения (помещения для досуга взрослого населения) в подвальном этаже в жилом доме корпус № 18. Характеристики помещений:</p>

		<p>Квартиры: полы, включая лоджии и балконы, – железобетонные перекрытия, без устройства стяжки; без отделки (штукатурка и шпаклевка, окраска межкомнатных стен, перегородок и потолков, облицовка плиткой стен и полов в санузлах, ваннах, кухнях и других помещениях и т.д. не производятся); без установки внутриквартирных дверных блоков; без внутриквартирной разводки водопровода и канализации и без установки сантехприборов и санфаянса; без установки электрических плит; без внутриквартирной разводки сетей электроснабжения, телевидения, телефонизации и домофонной сети; без устройства встроенной мебели и антресолей.</p> <p>Нежилые помещения: полы, включая лоджии и балконы, – железобетонные перекрытия без устройства стяжки; без отделки нежилого помещения (штукатурка и шпаклевка, окраска межкомнатных стен, перегородок и потолков, облицовка плиткой стен и полов в санузлах, ваннах, кухнях и других помещениях и т.д. не производятся); без установки внутри дверных блоков; без внутренней разводки водопровода и канализации и без установки сантехприборов и санфаянса; без установки электрических плит; без внутренней разводки сетей электроснабжения, телевидения, телефонизации и домофонной сети; без устройства встроенной мебели и антресолей.</p>
2.11	Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	<p>Встроенные нежилые помещения в подвальном этаже и на 1-м этаже не входят в состав общего имущества каждого из многоквартирных домов. Во встроенных нежилых помещениях отсутствуют общие инженерные коммуникации (в том числе механические, электрические, санитарно-технические и иные коммуникации), иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирных домах оборудование.</p> <p>Корпус 17 Встроенные нежилые помещения на 1-м этаже – 5 офисов общей площадью 385,30 кв.м., в подвальном этаже – 4 помещения для досуга взрослого населения общей площадью 334,70 кв.м.</p> <p>Корпус 18 Встроенные нежилые помещения на 1-м этаже – 5 офисов общей площадью 385,60 кв.м., в подвальном этаже – 4 помещения для досуга взрослого населения общей площадью 334,70 кв.м.</p>
2.12	Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме и	Земельный участок площадью 1,2788 га (кадастровый номер 50:11:0050501:229), на

<p>(или) ином 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>котором расположены многоквартирные дома корп. № 17, № 18 с элементами озеленения и благоустройства.</p> <p>В жилых домах корп. № 17, № 18 общее имущество, принадлежащее собственникам жилых и нежилых помещений в жилом доме в соответствии с проектом, включает:</p> <ul style="list-style-type: none">• межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и вентиляционные шахты, лифтовые холлы, коридоры, чердак;• помещение электрощитовой корп. 17 площадью 11,30 кв.м., помещение электрощитовой корп. 18 площадью 11,30 кв.м., помещение индивидуального теплового пункта (ИТП) корп. 17 площадью 21,50 кв.м., помещение индивидуального теплового пункта (ИТП) корп. 18 площадью 21,50 кв.м., помещение уборочного инвентаря (ПУИ) корп. 17 площадью 4,00 кв.м., помещение уборочного инвентаря (ПУИ) корп. 18 площадью 4,00 кв.м., техническое помещение корп. 17 площадью 56,80 кв.м., техническое помещение корп. 18 площадью 56,80 кв.м., инженерные коммуникации;• внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;• размещенная в помещениях общего пользования внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии и другого оборудования на этих сетях;• размещенная в помещениях общего пользования внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода,
--	---

		<p>пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также любое другое электрическое оборудование, установленное на этих сетях;</p> <ul style="list-style-type: none"> • общедомовая линия коллективного телевидения, телефонизации и домофонной связи с питающим, управляющим и контрольными устройствами на этих линиях; • крыша (кровля); • ограждающие несущие конструкции (включая несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции) и ограждающие ненесущие конструкции (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
2.13	Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	<p>Срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - 31.01.2018 года.</p> <p>Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства - 31.07.2018 года.</p>
2.14	Информация о перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.	<p>Министерство строительного комплекса Московской области.</p> <p>Главное управление государственного строительного надзора Московской области (Главгосстройнадзор МО).</p>
2.15	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.	<p>Изменение действующего законодательства в области налогообложения в сторону увеличения налогов и сборов.</p> <p>Увеличение затрат на строительство вследствие роста цен на строительные материалы, на услуги строительных организаций.</p> <p>Увеличение ставки рефинансирования и (или) ключевой ставки.</p> <p>Возникновение обстоятельств непреодолимой силы, форс-мажорных обстоятельств.</p> <p>Добровольное страхование финансовых рисков не предусматривается.</p>
2.16	Информация о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных жилых домов и (или) иного объекта строительства	<p>Планируемая стоимость строительства (создания) корп. № 17, № 18 со встроенными нежилыми помещениями и сетями подключения составляет 243 414 638,73 рублей.</p> <p>Указанная сумма расходов не является окончательной и, соответственно, планируемая стоимость строительства (создания) объекта уточняется в процессе строительства из-за</p>

		изменения стоимости строительных материалов и оборудования.
2.17	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы (подрядчики).	<p>Проектировщики: ОАО «Моспроект-3» мастерская № 5 (Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0929-2013-7707820890-П-3 от 09 декабря 2013 г.). ООО «МАРТ» (Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0885-2013-7714698954-П-3 от 04 марта 2013 г.).</p> <p>Проведение экспертиз: ГУ МО "Мособлгосэкспертиза" - экспертиза проектной документации. ООО «Экспертстройинжиниринг» (Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы № RA.RU.610756 от 29 апреля 2015 г.) - экспертиза проектной документации.</p> <p>Вспомогательные (геодезические) работы: ООО "Баутех" (Место нахождения: 117463, г. Москва, пр-д Карамзина, д. 5, ИНН 7728501140, КПП 772801001, ОГРН 1037789048725).</p> <p>Подрядчик: Общество с ограниченной ответственностью «162-КЖИ» (член саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство «Некоммерческое партнерство «Региональное объединение строителей «Развитие» (СРО НП «РОС «Развитие» регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-204-24022010), регистрационный номер члена в реестре СРО 0678.</p> <p>Технический заказчик и строительный контроль: ООО "Баутех" (Место нахождения: 117463, г. Москва, пр-д Карамзина, д. 5, ИНН 7728501140, КПП 772801001, ОГРН 1037789048725).</p>
2.18	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.	<p>Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений (квартир) в жилых домах 17 корпус, 18 корпус 7-й очереди строительства (строительный адрес: Московская область, Красногорский район, у деревни Глухово) участникам долевого строительства в порядке,</p>

установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30 декабря 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», путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования и отвечающей установленным законом требованиям - с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», ИНН 7704216908, ОГРН 1027700355935, адрес местонахождения: 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12, пом. № 1705-1707, лицензия СИ №3438 выдана Центральным банком Российской Федерации 22 августа 2016 года, вид деятельности: «Добровольное имущественное страхование» (генеральные договоры страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве: 17 корпус - № 35-17853/2016 от 15.06.2017.; 18 корпус - № 35-17858/2016 от 15.06.2017г.). Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче нежилых помещений (офисов, помещений для досуга взрослого населения) в жилых домах 17 корпус, 18 корпус 7-й очереди строительства (строительный адрес: Московская область, Красногорский район, у деревни Глухово) не предусматривается. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче жилых помещений (квартир) и нежилых помещений (офисов, помещений для досуга взрослого населения) в жилых домах 17 корпус, 18 корпус 7-й очереди строительства (строительный адрес: Московская область, Красногорский район, у деревни Глухово) участникам долевого строительства в порядке, установленном статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 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», путем залога земельного участка, на котором осуществляется строительство

		многоквартирного дома, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома.
2.19	Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров на основании договоров участия в долевом строительстве.	Иных договоров, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве, на момент опубликования проектной декларации не имеется.