

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
на строительство Трехсекционного  
многоэтажного жилого дома  
по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Кирова, мкр.35ж, корпус 5  
Жилой комплекс «Ареал»

**ЧАСТЬ I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

№ п/п	Наименование пунктов части 1 статьи 20 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г.	Информация о застройщике
1.	О фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы застройщика	
1.1	Полное Сокращённое	Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «Ареал» ООО ИСК «Ареал»
1.2	Местонахождение: Юридический адрес/Почтовый адрес:	140009, МО, Люберецкий район, г. Люберцы, Проектируемый проезд 4037, стр.5 140009, МО, Люберецкий район, г. Люберцы, Проектируемый проезд 4037, стр.5
1.3	Телефон: Факс: e-mail : сайт:	8-495-565-40-57 8-495-565-40-57 areal.stroi@inbox.ru www.areal-realt.ru
1.4	Режим работы	С 9.00 до 18.00 ежедневно, кроме субботы, воскресенья
2.	О государственной регистрации застройщика	
2.1	Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ (запись о государственной регистрации изменений)  Основной государственный регистрационный номер  Орган, осуществивший государственную регистрацию	Серия 50 № 006600328, дата внесения записи 17 марта 2003 года  Серия 50 № 007342732, дата внесения записи 11 марта 2004 года  Серия 50 № 006654580, дата внесения записи 20 февраля 2004 года Серия 50 № 010075829, дата внесения записи 16 октября 2007 года Серия 50 № 011884876, дата внесения записи 13 ноября 2009 года Серия 50 № 012358841, дата внесения записи 21 марта 2011 года Лист записи о внесении в государственный реестр изменений в сведения о юридическом лице, не связанных с внесением изменений в учредительные документы от 28 мая 2014 года.  ОГРН 1035005008642  Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Люберцы Московской области
3.	Об учредителях (участниках) застройщика	
3.1	Учредителями застройщика являются:	Физическое лицо – 100% уставного капитала
4.	Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трёх лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	1) г. Люберцы, поселок Калинина, дом 49, корпус 1; срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией I квартал 2009 года, фактический срок ввода в эксплуатацию – апрель 2009 года. 2) г. Люберцы, поселок Калинина, дом 50; срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией I квартал 2009 года. фактический срок ввода в эксплуатацию – апрель 2009

	года. 3) г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.3 фактический срок ввода в эксплуатацию – ноябрь 2010 года. 4) г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.3 фактический срок ввода в эксплуатацию – ноябрь 2010 года. 5) г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.1 фактический срок ввода в эксплуатацию – январь 2012 года. 6) г. Люберцы, ул. Кирова, д.9, корпус 1 фактический срок ввода в эксплуатацию – сентябрь 2013 года
5.	Сведения о виде лицензируемой деятельности, сроке её действия, об органе, выдавшем эту лицензию
	Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, от 17 ноября 2011 г. №0288.03-2009-5027042960-С-108, выдано Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство содействие строительству и реконструкции «СпецСтройРеконструкция»
6.	Сведения о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности застройщика на день опубликования проектной декларации
6.1	Финансовый результат деятельности застройщика на «01» октября 2014 года
	Прибыль отчетного периода составляет 639 000(шестьсот тридцать девять тысяч) рублей
6.2	Размер кредиторской задолженности на «01» октября 2014 года
	1 416 270 000 (один миллиард четыреста шестнадцать миллионов двести семьдесят тысяч) рублей
	Размер дебиторской задолженности на «01» октября 2014 года
	408 264 000 (четыреста восемь миллионов двести шестьдесят четыре тысячи) рублей
7.	Учредительные, регистрационные документы, отчетность о финансово-хозяйственной деятельности, предоставляемые для ознакомления любому обратившемуся лицу, в соответствии с действующим законодательством, находятся по адресу 140009, МО, г. Люберцы, Проектируемый проезд, 4037, строение 5.
7.1	Учредительные документы:
	Устав ООО ИСК «Ареал» Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц Свидетельства о внесении записей в ЕГРЮЛ
7.2	Свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе юридического лица ИНН/КПП Аудиторское заключение о состоянии финансово-хозяйственной деятельности
	Серия 50 № 007342732, дата внесения записи 11 марта 2004 года  5027042960/502701001 Не подлежит обязательному аудиту в соответствии с Федеральным Законом от 07.08.2001 №119-ФЗ "Об аудиторской деятельности" Добровольно заключен договор №33-11/АУ от 17 августа 2011 года с ЗАО "АКФ "МББ-АУДИТ"
7.3	Информационное письмо об учете в Статрегистре Росстата Государственный регистрационный номер 2095027126324 дата регистрации 13.11.2009
	70.11.1 – Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества. 70.11.2 – Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества. 70.12.1 – Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества. 70.12.3 – Покупка и продажа земельных участков.

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
на строительство Трехсекционного  
многоэтажного жилого дома  
по адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Кирова, мкр.35ж, корпус 5  
Жилой комплекс «Ареал»

## ЧАСТЬ II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА соответствует проектной документации

№ п/п	Наименование пунктов части 1 статьи 21 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.	Информация о проекте строительства
1.	Сведения о цели проекта строительства, этапах и сроках его реализации, результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законодательством	
1.1	Цель проекта строительства	Строительство трехсекционного 22-этажного жилого дома, а также сетей инженерно-технического обеспечения по строительному адресу: Московская область, г. Люберцы, улица Кирова, мкр.35ж, корпус 5
1.2	Этапы и сроки реализации проекта строительства	Строительство проекта осуществляется в один этап: Сроки строительства: начало- II квартал 2014 года, окончание- III квартал 2015 года.
1.3	Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение № 50-1-4-1536-13, утвержденное Заместителем директора Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза» С.В. Кравцовым 14 ноября 2013 года
2.	Разрешение на строительство	№ RU 50513102-00967 14 от 17 апреля 2014 года. Разрешение на строительство трехсекционного 22-этажного жилого дома (корпус 5), а также сетей инженерно-технического обеспечения Постановление Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области № 450-ПА от 14.04.2014 года
3.	Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике, границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства	
3.1	Основания для проектирования и строительства	Договор о развитии застроенной территории микрорайона 35ж города Люберцы № 01/13 от 27.01.2011 года; Постановление Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области от 11.05.2011 года № 573-ПА «О проведении публичных слушаний по рассмотрению проекта планировки территории микрорайона 35ж города Люберцы»; Постановление Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области от 20.06.2011 года № 909-ПА «О результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта планировки территории микрорайона 35ж города Люберцы»; Постановление Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области от 15.07.2011 года № 1105-ПА «Об утверждении проекта планировки территории микрорайона 35ж города Люберцы»; Градостроительный план земельного участка RU 50513102-GPZU 029714; Градостроительный план земельного участка RU 50513102-GPZU 029814; Постановление Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области от 04.04.2014 года № 371-ПА «Об утверждении градостроительных планов земельных участков»; Постановление Администрации городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области от 17.01.2014 года №17-ПА «О сносе непригодных для проживания многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Кирова, д.35Ж, корп.15, корп.17»
3.2	Земельный участок под строительство	Права на земельный участок оформлены в собственность: Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-А3Н 371751, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области 06.03.2014 года Собственник земельного участка: ООО ИСК «Ареал» Площадь земельного участка: 1764 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:001 02 04:6064  Права на земельный участок оформлены в собственность: Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-А3Н

		371752, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области 06.03.2014 года Собственник земельного участка: ООО ИСК «Ареал» Площадь земельного участка: 3327 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:001 02 04:6063
3.3	Границы и площадь земельного участка по проекту	Участок расположен в г. Люберцы на территории мкр.35ж и граничит на северо-западе с территорией существующей общеобразовательной школы, на северо-востоке и юго-западе с существующей жилой застройкой, подлежащей сносу  Площадь участка в границах благоустройства – 2 278,4 м2 Площадь застройки– 1 129, 24 м2
3.4	Элементы благоустройства и озеленения в границах отведённой территории	Благоустройство территории достигается: - устройством асфальтобетонных автодорог, тротуаров. На прилегающей к проектируемому дому территории запроектировано размещение площадок: детских, хозяйственных, гостевых стоянок автотранспорта. - озеленением свободной от застройки территории путем посадки деревьев, кустарников и устройством газонов.
4.	Сведения о местоположении строящегося многоквартирного дома с описанием, подготовленным в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	
4.1	Местоположение строящегося многоквартирного дома	Расположен в г. Люберцы на территории мкр.35ж и граничит: На северо-западе – с территорией существующей общеобразовательной школы; На северо-востоке – с существующей жилой застройкой На юго-западе– с существующей жилой застройкой, подлежащей сносу на юго-востоке – с существующей жилой застройкой, подлежащей сносу
4.2	Описание многоквартирного дома	Проектная документация разработана в 2013 году ГУП МО «Научно-исследовательский институт комплексного проектирования», 117342, г. Москва, ул. Обручева, д.46 (Свидетельство о допуске от 16.12.2010 г. № 0632-2010-500000828-П-3); ООО «Эй Ай Пи Проект», 117246, г. Москва, Научный проезд, д.8, строение 1. Жилой дом трех секционный, двадцати двухэтажный с нижним и верхним техническими этажами, прямоугольной в плане формы с размерами в осях 14,96x58,80. За относительную отметку 0,000 принята отметка пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 141,0 м. Высота нижнего технического этажа – переменная от 2,5 м до 3,4 м от пола до низа перекрытия. Высота первого этажа: входной группы – 3,0 м; офисных помещений – 3,72 м. Высота типового этажа – 2,80 м без учета чистого пола Подземный технический этаж предназначен для прокладки инженерных коммуникаций и размещения инженерных помещений (узлов учета, насосной, водомерного узла). На первом этаже жилого дома расположены офисные помещения. Кроме того, на первом этаже предусмотрены входные группы в составе (помещение консьержа с санузлом, вестибюль, лифтовой холл, двойной тамбур), мусоросборная камера, помещение уборочного инвентаря. На вышележащих этажах (2-22) – предусмотрены жилые квартиры. Составы и площади квартир и нежилых помещений приняты в соответствии с заданием на проектирование. Электрощитовые расположены не смежно с жилыми помещениями. Каждая квартира имеет остекленную лоджию. Связь между этажами секций жилых частей осуществляется с помощью лестничной клетки, трех лифтов. Мусороудаление – посредством устанавливаемых мусоропроводов с клапанами на каждом этаже и мусоросборной камерой на первом этаже.
5.	Сведения о количестве в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома с описанием их технических характеристик в соответствии с проектной документацией	
5.1	Количество квартир и нежилых помещений в	Количество квартир по проекту на трех секционный 22- этажный жилой дом – 252 шт.

	составе строящегося дома	<p>1-но комнатных квартир–126 (площадь 40,41 кв.м.)  2-х комнатных квартир – 126 (площадь 62,66 кв.м.)  Общая площадь квартир 12 993,12 м<sup>2</sup>  Общая площадь нежилых помещений 399,03 м<sup>2</sup>  Строительный объем жилого дома 66 168,72 м<sup>3</sup>, в т.ч. подземная часть 2 968,38 м<sup>3</sup>  Количество нежилых помещений – 3 штуки  Офис №1 (в секции А) – 133,5 кв.м.  Офис № 2 (в секции Б) – 133,5 кв.м.  Офис № 3 (в секции В) – 133,5 кв.м.</p> <p>Примечания: площади всех помещений указываются ориентировочно и будут уточнены после ввода объекта в эксплуатацию по замерам БТИ с последующим изготовлением технического паспорта здания.</p>
5.2	Техническая характеристика квартир и нежилых помещений	<p>Внутренние несущие стены – монолитные, железобетонные из бетона класса В25, толщиной 200 мм.  Перегородки – толщиной 200 мм из ячеистобетонных блоков; толщиной 80 мм и 90 мм из керамзитобетонных блоков.  Перекрытия и покрытие – монолитные, железобетонные, безбалочные из бетона класса В25, толщиной 200 мм.  Лестничные марши – сборные железобетонные  Кровля – рулонная из двух слоев филоизола.  Окна и балконные блоки – двухкамерные стеклопакеты в ПВХ-переплетах по ГОСТ 30674-99.  Остекление лоджий – одинарное, в ПВХ-переплетах.  Внутренняя отделка – согласно ведомости отделки в зависимости от назначения помещений.</p>
5.3	Инженерное обеспечение	<p>Водопотребление и водоотведение запроектированы согласно ТУ от 28.07.2011 года №1230, выданных ОАО «Люберецкий водоканал».  Разрешенные лимиты водопотребления и водоотведения – 264,6 м<sup>3</sup>/сут.  Горячее водоснабжение от проектируемого встроенного ЦТП, с устройством двузонного циркуляционного водопровода. Бытовая канализация самотечная, со сбором бытовых стоков по проектируемым выпускам из НПВХ труб в внутриплощадочную сеть хозяйственно-бытовой канализации. Теплоснабжение от проектируемого ЦТП в соответствии с техническими условиями №09/11 от 26.09.2011 ОАО «Люберецкая теплосеть».  Противодымная вентиляция. Для обеспечения незадымляемости путей эвакуации в начальной стадии пожара предусматривается устройство противодымных систем вентиляции.  Электроснабжение предусматривается согласно технических условий №34-08/784-928535 от 10.12.2011г. ОАО «МОЭСК» от проектируемой подстанции ТП-10/0,4 кВ с установленной трансформаторной мощностью 2х1250кВА.  Телефонизация осуществляется от встроенной АТС.  Радиофикация от действующей линии радиофикации, расположенной по адресу: г. Люберцы, ул. Кирова, д.7, согласно технических условий, выданных ОАО «Ростелеком» Система коллективного приема телевидения (СКПТ) – с установкой антенн коллективного приема на кровле секции А, головной станции типа СГ-24 фирмы «Планар» в соответствии с техническими условиями, выданными ООО «ЛРТ» (без номера и без даты).  Пожарная сигнализация с оснащением: жилых комнат и кухонь квартир автономными дымовыми пожарными извещателями;  Прихожих квартир – тепловыми пожарными извещателями;  Внеквартирных коридоров, помещений электрощитовых, лифтовых холлов, мусорокамер, помещений консьержей, офисных помещений и надземных помещений автостоянки извещателями дымовыми.</p>

6.	Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
6.1	Функциональное назначение нежилых помещений	Нежилые помещения, все с отдельными входами, вид использования которых определяется владельцем самостоятельно в соответствии с действующим законодательством (в том числе под торгово-офисные помещения) располагаются на первом этаже многоэтажного жилого дома.
7.	Сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи квартир участникам долевого строительства	
7.1	Состав общего имущества дома	Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, 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 данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
8.	Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, а также о перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных организаций, представители которых участвуют в приёмке многоквартирного дома	
8.1	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома	Третий квартал 2015 года
8.2	Перечень органов государственной власти, местного самоуправления и иных организаций	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Администрация Муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области;</li> <li>- Администрация городского поселения Люберцы Люберецкого района Московской области</li> <li>- ТСЖ;</li> <li>- ЦГСЭН по Люберецкому району;</li> <li>- Люберецкий ОГПН;</li> <li>- ОАО «Люберецкий Водоканал»;</li> <li>- ОАО «Люберецкая Теплосеть»;</li> <li>- ОАО «Ростелеком»;</li> <li>- Инспекция государственного архитектурно-строительного надзора;</li> <li>- проектировщик – ГУП МО «Научно-исследовательский институт комплексного проектирования»;</li> <li>- проектная организация ООО «Эй Ай Пи Проект»;</li> <li>- эксплуатирующая организация ООО «УЮТ»;</li> <li>- иные организации в соответствии с действующим законодательством на момент ввода объекта в эксплуатацию.</li> </ul>
9.	Сведения о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и о мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	
9.1	Финансовые риски	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Валютные риски оцениваются как умеренные.</li> <li>2. Процентные и кредитные риски низкие. Тенденция к понижению ставки рефинансирования и ставок по кредитам и депозитам.</li> <li>3. Инфляционные риски умеренные. Уровень инфляции имеет устойчивую тенденцию к снижению.</li> <li>4. Инвестиционные риски - невысокие. Недвижимость в городе Москве и Московской области на протяжении последних пяти лет</li> </ol>

		пользуется устойчивым спросом.
9.2	Обстоятельства непреодолимой силы	а именно: пожары, наводнения, землетрясения, эпидемии, стихийные бедствия, военные действия, погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству многоквартирного дома, и/или коммуникаций для многоквартирного дома, и иных работ, связанных с проектом строительства, террористические акты, гражданские волнения; беспорядки; забастовки; издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Застройщика; неисполнение своих обязанностей контрагентами Застройщика вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (предусмотренных как настоящим пунктом, так и соглашениями контрагентов); - инфляция, дефолт, изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ, изменение стоимости привлекаемых кредитных ресурсов Застройщиком; - иные обстоятельства вне разумного контроля Застройщика. Страхование возможных финансовых и прочих рисков Застройщиком не осуществляется.
10.	О планируемой стоимости строительства многоквартирного дома	625 000 000 (Шестьсот двадцать пять миллионов) рублей.
11.	Сведение о перечне организаций, осуществляющих основные строительные, монтажные и другие работы	ООО ИСК «Ареал» Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, от 17 ноября 2011 г. №0288.03-2009-5027042960-С-108, выдано Саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство содействие строительству и реконструкции «СпецСтройРеконструкция»
12	Способ обеспечения исполнений обязательств по договору	Залог в порядке предусмотренным ст.13-15 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ в редакции от 28.12.2013 года
13	Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоэтажного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.	Нет
14	Генеральная подрядная организация – ООО ИСК «Ареал»	
15.	Оригинал Проектной декларации хранится в офисе ООО ИСК «Ареал» по адресу: МО, г. Люберцы, Проектируемый проезд 4037, стр.5. По требованию любого из участников долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления: - разрешение на строительство; - технико-экономическое обоснование проекта строительства; - заключение государственной экспертизы проектной документации; - проектную документацию, включающую в себе все внесённые в неё изменения; - документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок	
16.	Уполномоченный дилер - ООО "Ареал-Риэлт", МО, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.53, тел. (495) 725-77-79, отдел продаж.	

Место опубликования Проектной декларации: Интернет [www. areal-realt.ru](http://www.areal-realt.ru)

Дата первоначальной публикации

(размещения на сайте) проектной декларации: 26.06. 2014 года

Держатель сайта: ООО «Ареал-Риэлт»

Дата внесения изменений в проектную декларацию: 30.09.2014г

**Генеральный директор**

**Кабанов М.М.**