

/ Жуковский Р.Н.

Город Москва

«01» июля 2014г.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
(в редакции от 27.08.2014г)

Общества с ограниченной ответственностью «Орион»
на строительство малоэтажной многоквартирной блокированной жилой застройки с
объектами спортивно-оздоровительного, общественно-административного, транспортного и
инженерного назначения «Александровский»
по адресу: Московская область, Красногорский район, д.Александровка

I. Информация о застройщике

| | | |
|----|---|---|
| 1) | Полное фирменное наименование | Общества с ограниченной ответственностью «Орион» |
| | Сокращенное фирменное наименование | ООО «Орион» |
| | Юридический адрес застройщика | 115184, г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 16, офис 610 |
| | Место нахождения застройщика | 115184, г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 16, офис 610 |
| | Режим работы | С 9.00 до 18.00 по будням. Обед с 12.00 до 13.00 Суббота и воскресенье – выходные. |
| 2) | Государственная регистрация | ИНН 7701657100, КПП 770501001, ОГРН 1067746554281, дата государственной регистрации: 02 мая 2006 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 Свидетельство серия 77 № 009190313 |
| 3) | Учредители (участники) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в общем собрании акционеров | «БАЛИНГТОН ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД» (Регистрационный № HE 223138) - 100% доли в уставном капитале. |
| 4) | О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации. | ООО «Орион» ранее не принимало участия в строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости. |
| 5) | О виде лицензируемой деятельности | ООО «Орион» не осуществляет |

| | | |
|----|---|--|
| | | деятельность, которая в соответствии с законодательством РФ подлежит лицензированию. |
| 6) | О финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации. | По состоянию на «01» июля 2014 года: Финансовый результат 50 890 тыс. руб., Кредиторская задолженность 56012 тыс. руб., Дебиторская задолженность 48252 тыс. руб. |

II. Информация о проекте строительства

| | | |
|---|---|--|
| | Цель проекта. | Размещение малоэтажной многоквартирной блокированной жилой застройки с объектами спортивно-оздоровительного, общественно-административного, транспортного и инженерного назначения. |
| 1) | <u>Этапы и сроки проекта:</u> Начало строительства: | <u>Этапы:</u> разработка проекта, получение разрешения на строительство, строительство, ввод в эксплуатацию. - Малоэтажные многоквартирные блокированные жилые дома №№ 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2 – 20 июня 2014года; |
| | Предполагаемый срок для получения разрешения на ввод жилого комплекса в эксплуатацию: | IV квартал 2014 года. |
| | Начало строительства: | - Малоэтажные многоквартирные блокированные жилые дома №№ 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 9.1, 9.2, 10.1 – 1 сентября 2014года; |
| | Предполагаемый срок для получения разрешения на ввод жилого комплекса в эксплуатацию: | III квартал 2015 года |
| | Информация о результатах государственной экспертизы проектной документации | Проектная документация рассмотрена и одобрена на Градостроительном совете МО 25.02.2014г. |
| Начало строительства: | - общественно-административный комплекс I квартал 2015 года | |
| Предполагаемый срок для получения разрешения на ввод комплекса в эксплуатацию | IV квартал 2015 года | |

| | |
|---|--|
| Информация о результатах государственной экспертизы проектной документации | В соответствии с Градостроительным кодексом РФ государственная экспертиза данного вида проектной документации требуется |
| Начало строительства: | - спортивно-оздоровительный комплекс III квартал 2015 года |
| Предполагаемый срок для получения разрешения на ввод комплекса в эксплуатацию | I квартал 2016 года |
| Информация о результатах государственной экспертизы проектной документации | В соответствии с Градостроительным кодексом РФ государственная экспертиза данного вида проектной документации не требуется |

2) Разрешения на строительство:

| Объект строительства | № разрешения на строительство | Дата выдачи | Срок действия разрешения | Орган, выдавший разрешение на строительство |
|--|-------------------------------|-------------|--------------------------|---|
| 3-х квартирный блокированный жилой дом (корпус 1.1) | RU50505301-36 | 27.06.2014 | 27.06.2017 | Администрация сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области |
| 10-и квартирный блокированный жилой дом (корпус 1.2) | RU50505301-36 | 27.06.2014 | 27.06.2017 | Администрация сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области |
| 10-и квартирный блокированный жилой дом (корпус 1.3) | RU50505301-36 | 27.06.2014 | 27.06.2017 | Администрация сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области |
| 8-и квартирный блокированный жилой дом (корпус 1.4) | RU50505301-36 | 27.06.2014 | 27.06.2017 | Администрация сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области |
| 9-и квартирный блокированный жилой дом (корпус 2.1) | RU50505301-36 | 27.06.2014 | 27.06.2017 | Администрация сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области |
| 9-и квартирный блокированный жилой дом (корпус 2.2) | RU50505301-36 | 27.06.2014 | 27.06.2017 | Администрация сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области |

| | | | | |
|--|---------------|------------|------------|---|
| блокированный жилой дом (корпус 8.4) | | | | поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области |
| 9-и квартирный блокированный жилой дом (корпус 9.1) | RU50505301-36 | 27.06.2014 | 27.06.2017 | Администрация сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области |
| 8-и квартирный блокированный жилой дом (корпус 9.2) | RU50505301-36 | 27.06.2014 | 27.06.2017 | Администрация сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области |
| 2-х квартирный блокированный жилой дом (корпус 10.1) | RU50505301-36 | 27.06.2014 | 27.06.2017 | Администрация сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области |

3) Права Застройщика на земельные участки.

ООО «Орион» является собственником двух земельных участков, на которых возводится жилой комплекс, общей суммарной площадью 132 476 кв.м., а именно:

Участок 1: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 9 537 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:337, Свидетельство о государственной регистрации права от 27 августа 2014 года бланк 50-АИН 389572, документы – основания: Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Орион» от 20.05.2014г.;

Участок 2: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 10 827 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:338, Свидетельство о государственной регистрации права от 27 августа 2014 года бланк 50-АИН 389573, документы – основания: Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Орион» от 20.05.2014г.;

Участок 3: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 11 542 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:339, Свидетельство о государственной регистрации права от 27 августа 2014 года бланк 50-АИН 389574, документы – основания: Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Орион» от 20.05.2014г.;

Участок 4: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 4 874 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:340, Свидетельство о государственной регистрации права от 27 августа 2014 года бланк 50-АИН 389575, документы – основания: Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Орион» от 20.05.2014г.;

Участок 5: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 2 861 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:341, Свидетельство о государственной регистрации права от 27 августа 2014 года бланк 50-АИН 389576, документы – основания: Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Орион» от 20.05.2014г.;

Участок 6: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 28 855 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:342, Свидетельство о государственной регистрации права от 27 августа 2014 года бланк 50-АИН 389577, документы – основания: Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Орион» от 20.05.2014г.;

Участок 7: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 6 318 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:343, Свидетельство о государственной регистрации права от 27 августа 2014 года бланк 50-АИН 389578, документы – основания: Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Орион» от 20.05.2014г.;

Участок 8: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 13 050 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:344, Свидетельство о государственной регистрации права от 27 августа 2014 года бланк 50-АИН 389579, документы – основания: Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Орион» от 20.05.2014г.;

Участок 9: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 12 547 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:345, Свидетельство о государственной регистрации права от 27 августа 2014 года бланк 50-АИН 389580, документы – основания: Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Орион» от 20.05.2014г.;

Участок 10: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 11 988 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:346, Свидетельство о государственной регистрации права от 27 августа 2014 года бланк 50-АИН 389581, документы – основания: Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Орион» от 20.05.2014г.;

Участок 11: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 4 696 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:347, Свидетельство о государственной регистрации права от 27 августа 2014 года бланк 50-АИН 389582, документы – основания: Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Орион» от 20.05.2014г.;

Участок 12: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 1 500,00 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:10, Свидетельство о государственной регистрации права от 03 июля 2014 года бланк 50-АИН 175162, договор купли-продажи земельных участков от 10.04.2009г.

Участок 13: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения дороги общего пользования, общей площадью 1814 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:210, Соглашение 31ППА об уступке прав и обязательств по договору долгосрочной аренды земельного участка от 09.09.2013 г.

Участок 14: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения дороги общего пользования, общей площадью 2815 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:203, Соглашение 604ППА об уступке прав и обязательств по договору долгосрочной аренды земельного участка от 09.09.2013 г.

Участок 15 земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение очистных сооружений ливнеотоков, общей площадью 4980 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:209, Соглашение 840ППА об уступке прав и обязательств по договору долгосрочной аренды земельного участка от 09.09.2013 г.

Участок 16: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для организации проезда, общей площадью 4272 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, дер.Александровка, кадастровый номер 50:11:0050409:189, Договор аренды от 29.12.2010г.

Участок 17: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения спортивно-оздоровительного комплекса, общей площадью 4940 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, дер.Александровка. Договор долгосрочной аренды.

4) Благоустройство и озеленение территории.

Проект благоустройства и озеленения предусматривает устройства подъездов к жилой застройке, гостевых автостоянок, тротуарного мощения придомовой территории, устройства газонов и посадкой новых деревьев и кустарников, а также площадки для игр детей, отдыха взрослых и хозяйственных целей.

5) Местоположение и описание жилого комплекса.

Жилой комплекс расположен в 10 км от г.Москвы и в 11 км от г.Красногорск. Основными подъездными магистралями со стороны г.Москва являются Новорижское и Волоколамское шоссе, далее Ильинское шоссе. Со стороны г.Красногорска – Ильинское шоссе.

6) Количество, состав, технические характеристики объектов, входящих в жилой комплекс.

Жилой сектор:

| | |
|-------------------------|---|
| Описание жилых объектов | Объекты- секции в доме блокированной застройки. В домах блокированной застройки располагается от 2-х до 10-ти секций, общее количество 259 шт., имеющих отдельный выход на улицу. |
|-------------------------|---|

| | |
|--|--|
| | <p>Фундамент: монолитная ж/б плита Перекрытия: монолитная ж/б плита Стены : поризованный кирпич толщиной 380 мм. Наружная отделка: согласно проекту</p> |
|--|--|

Жилые дома (3-х квартирные) №№ 1.1 , 5.2

| | |
|--|--|
| Тип дома | многоквартирный блокированный |
| Этажность | 2 |
| Количество квартир (блоков) | 3 |
| Площадь застройки, кв.м. | 385 |
| Общая площадь всех квартир, кв.м. | 609,9 |
| Технические характеристики квартир | <p>Высота потолков: 1-й этаж - 3 м; 2-й этаж – 4 м; Площади квартир (кв.м.): 211,24(2 шт); в т.ч. жилая – 91,9; кухня-столовая – 66,8 208,64 (1 шт); в т.ч. жилая – 90,2; кухня-столовая – 65,9</p> |
| Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. | Земельный участок под домом |

Жилые дома (10-ти квартирные) №№ 1.2, 1.3, 5.1, 6.1, 6.2, 6.4, 7.1, 7.2, 7.3, 8.1, 8.2,9.1

| | |
|--|--|
| Тип дома | многоквартирный блокированный |
| Этажность | 2 |
| Количество квартир (блоков) | 10 |
| Площадь застройки, кв.м. | 1326 |
| Общая площадь всех квартир (блоков), кв.м. | 2013,8 |
| Технические характеристики квартир | <p>Высота потолков: 1-й этаж – 3 м; 2-й этаж – 4 м; Площади квартир (кв.м.): 227,24 (2 шт) ; в т.ч. жилая –102,4; кухня-столовая –71,2 224,44 (2 шт); в т.ч. жилая –101,3; кухня-столовая –71,1; 188,14 (4 шт); в т.ч. жилая –80,3; кухня-столовая –55,9;</p> |

| | |
|--|--|
| | 208,64 (2 шт); в т.ч. жилая –90,8; кухня-столовая –66,2; |
| Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. | Земельный участок под домом |

Жилые дома (8-и квартирные) №№ 1.4, 2.3,2.4, 3.1, 3.3, 4.1,9.2

| | |
|--|--|
| Тип дома | многоквартирный блокированный |
| Этажность | 2 |
| Количество квартир (блоков) | 8 |
| Площадь застройки, кв.м. | 975 |
| Общая площадь всех квартир, кв.м. | 1544,40 |
| Технические характеристики квартир | Высота потолков: 1-й этаж – 3 м; 2-й этаж – 4 м; Площади квартир (кв.м.): – 211,24 (2 шт.); в т.ч. жилая – 91,9; кухня-столовая – 66,8; – 208,64 (2 шт); в т.ч. жилая – 90,2; кухня-столовая – 65,9; – 188,14 (4 шт.); в т.ч. жилая – 80,3; кухня-столовая – 55,9; |
| Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. | Земельный участок под домом |

Жилые дома (9-ти квартирные) №№ 2.1, 2.2, 3.2, 6.3, 7.4, 8.3, 8.4

| | |
|--|-------------------------------------|
| Тип дома | многоквартирный блокированный |
| Этажность | 2 |
| Количество квартир (блоков) | 9 |
| Площадь застройки, кв.м. | 1145 |
| Общая площадь всех квартир (блоков), кв.м. | 1829,70 |
| Технические характеристики квартир | Высота потолков: 1-й этаж – 3 м; |

| | |
|--|--|
| | 2-й этаж – 4 м; Площади квартир (кв.м.): 211,24 (2 шт) ; в т.ч. жилая –91,9; кухня-столовая –66,8 208,64 (7 шт); в т.ч. жилая –90,2; кухня-столовая –65,9; |
| Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. | Земельный участок под домом |

Жилые дома (6-ти квартирные) №№ 3.4,4.2

| | |
|--|--|
| Тип дома | многоквартирный блокированный |
| Этажность | 2 |
| Количество квартир (блоков) | 6 |
| Площадь застройки, кв.м. | 800 |
| Общая площадь всех квартир (блоков), кв.м. | 1282,60 |
| Технические характеристики квартир | Высота потолков: 1-й этаж – 3 м; 2-й этаж – 4 м; Площади квартир (кв.м.): 227,24 (2 шт) ; в т.ч. жилая –102,4; кухня-столовая – 71,2 224,44 (2 шт); в т.ч. жилая –101,3; кухня-столовая –71,1; 208,64 (2 шт); в т.ч. жилая –90,8; кухня-столовая –66,2; |
| Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. | Земельный участок под домом |

Жилой дом (2-х квартирный) №10.1

| | |
|----------|-------------------------------|
| Тип дома | многоквартирный блокированный |
|----------|-------------------------------|

| | |
|--|---|
| Этажность | 2 |
| Количество квартир (блоков) | 2 |
| Площадь застройки, кв.м. | 257 |
| Общая площадь всех квартир (блоков), кв.м. | 438 |
| Технические характеристики квартир | Высота потолков: 1-й этаж – 3 м; 2-й этаж – 4 м; Площади квартир (кв.м.): 227,24 (2 шт) ; в т.ч. жилая –102,4; кухня- столовая – 71,2 |
| Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. | Земельный участок под домом |

7) Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления организаций, представители которых участвуют в приемке объекта.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию – IV квартал 2014 года и III квартал 2015 года.

Перечень организаций, участвующих в приемке:

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию – Администрация сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области.

8) Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

Изменение действующего законодательства в области налогообложения в сторону увеличения налогов и сборов:

Увеличение соответствующими органами государственной власти и/или местного самоуправления базовой ставки арендной платы либо других составляющих формулы расчета арендной платы за землю.

Увеличение затрат на строительство вследствие роста цен на строительные материалы, на услуги строительных организаций.

Возникновение обстоятельств непреодолимой силы, форс-мажорных обстоятельств.

Застройщик производит страхование гражданской ответственности, согласно ФЗ-214 от 30.12.2004 (ред.от 28.12.2013 « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»)

9) Планируемая стоимость строительства 2 210 000 000 рублей.

10) Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы:

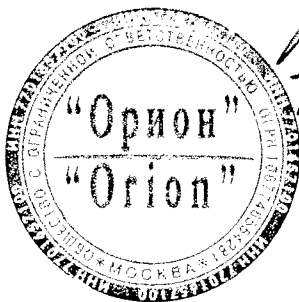
Генеральный подрядчик ООО «СоюзСтройДом»; ООО «Айкон Инжиниринг», ЗАО «Экспромт- АРТ», СК «СпецСтройДом»

Субподрядчик ООО «УИР – 701»

11) Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

С момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:
право собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирных блокированных жилых домов, в составе которого будет находиться объект долевого строительства; строящийся на этом участке объект долевого строительства.

Генеральный директор
ООО «Орион»



Жуковский Р.Н.

«01» июля 2014 г.
(редакция от 27.08.2014г)