

Утверждаю:

Генеральный директор
Управляющей компании

Рубцов Е.Г.

«7» августа 2014 г.



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

строительства Индивидуального жилого дома с офисными
помещениями и подземной автостоянкой

по адресу: г. Москва, Изумрудная улица, владение 65,
внутригородское муниципальное образование
«Лосиноостровское», Северо-восточный административный
округ

в редакции от «7» августа 2014 г.

настоящая проектная декларация размещается в сети «Интернет» по адресу:
<http://www.domnaizumrudnoy.ru>

1. Информация о Застройщике

1.1.	Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Изумрудная»
1.2.	Сокращенное фирменное наименование	ООО «Изумрудная»
1.3.	Адрес (место нахождения) Застройщика	115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп.7
1.4.	Режим работы Застройщика	Рабочие дни: с 9.00 до 18.00 часов Тел. 8 (499) 683-03-03
1.5.	Информация о государственной регистрации Застройщика	Зарегистрировано 17 декабря 2013 года ОГРН 5137746202886, ИНН 7725813207, КПП 772501001
1.6.	Информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица, а также процента голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления юридического лица	ООО «Изумрудная» создано в 2013 г. специально для реализации проекта строительства Индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, улица Изумрудная, вл. 65 (СВАО). Учредителями ООО «Изумрудная» являются: • ЗАО «Лидер-Инвест» - доля 50% в уставном капитале ООО «Изумрудная» • ЗАО «Бизнес-Недвижимость» - доля 50% в уставном капитале ООО «Изумрудная»
1.7.	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	В течение трех лет, предшествующих опубликованию настоящей проектной декларации, Застройщик не принимал участие в строительстве объектов недвижимости
1.8.	Информация о видах лицензируемой деятельности	Виды лицензируемой деятельности отсутствуют
1.9.	Информация о финансовом результате текущего года	По состоянию на 30.06.2014 - (113) тыс. руб.
1.10.	Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<u>По состоянию на 30.06.2014:</u> Дебиторская задолженность – 39 346 тыс. руб. Кредиторская задолженность – 2 110 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой емкостью 144 машиноместа, расположенного по адресу по адресу: г. Москва ул. Изумрудная вл. 65, внутригородское муниципальное образование Лосиноостровское
2.2.	Информация об этапах строительства	1 этап – (разработка проектно-сметной документации); - стадия Проект до 30.04.2014г. - Стадия РД до 25.12.2014г. 2 этап – Строительно-монтажные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в эксплуатацию до 4 кв.2015 года. 3 этап – Передача квартир участникам долевого строительства: 4 кв. 2015 года

2.3.	Информация о сроках реализации проекта строительства	Начало реализации проекта 2 кв. 2014 г. Окончание реализации проекта 4 кв. 2015 г.
2.4.	Информация о результатах экспертизы проектной документации	Проект Индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой разработан ЗАО «Капстройпроект». Положительное заключение негосударственной экспертизы по проектной документации на строительство и результатам инженерных изысканий 4-1-1-0138-14; 1017-МЭ/14 от 20.06.14г. Проектная документация на строительство и результаты инженерных изысканий индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой с технико-экономическими показателями: площадь участка по ГПЗУ - 0,5219 га. Площадь застройки - 915 кв.м., общая площадь 15940 кв.м., строительный объем 61970 куб.м, этажность - 21 + тех. чердак + тех. подвал + подземный этаж по адресу г. Москва внутригородское муниципальное образование Лосиноостровское, ул. Изумрудная, вл. 65, Северо-Восточный административный округ соответствуют требованиям технических регламентов.
2.5.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение № RU77151000-009745 от 05.08.2014 г. на строительство объекта капитального строительства индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Москва. СВАО, район Люсиноостровский, Изумрудная улица, вл. 65, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
2.6.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	Земельный участок общей площадью 6 284 кв. м., состоящий из двух земельных участков: Р1 площадью 5219.04 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0010007:39 и Р2 площадью 1065 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0010007:40 с адресными ориентирами: г. Москва, ул. Изумрудная владение 65, зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве 23 апреля 2007 года за № 77-77-14/004/2007-840 в редакции дополнительных соглашений от 18 апреля 2013 года, 17 июля 2014 года.
2.7.	Информация об элементах благоустройства	Проект благоустройства территории участка жилого дома включает следующие мероприятия: - устройство твердых покрытий проездов, автостоянок и пешеходных тротуаров. Сопряжение поверхностей покрытий между собой и с газоном; - устройство детских игровых площадок и площадок тихого отдыха взрослых, спортивной площадки, площадок для мусоросборников с размещением на них малых архитектурных форм и контейнеров соответственно; - озеленение придомовой территории в пределах благоустройства участка; Покрытие проездов, автостоянок и площадок для мусоросборников принято 2-слойное асфальтобетонное, пешеходных тротуаров - из песчаного асфальтобетона и бетонной тротуарной плитки, покрытие детских площадок для игр — из бесшовного, безопасного резинового покрытия "Мастерфайбер", а тихого отдыха взрослых - из тротуарной брусчатки. Ландшафтная композиция двора жилой застройки строится на свободной пейзажной планировке с живописным размещением кустарников (Можжевельника обыкновенного "Нана Ауреа", "Репанда", "Хорнибрук", различных форм Розы морщинистой, различных видов сиреней и чубушника, спирей, жимолости, форзиции), живых изгородей (курильский чай, различные виды спирей), а также газона. Большое внимание уделено придомовой полосе. Здесь открытое пространство газона чередуется с групповыми посадками кустарников и живой изгородью. Применены посадки кустарников разных пород с дополнением из однолетних цветочных растений в цветочных вазонах. Посадки деревьев в этой зоне по пожарным требованиям не предусматриваются.

		При посадке кустарников в ямы и траншеи вносится плодородный растительный грунт 100%. Для стимулирования роста корневой системы посаженных растений и улучшения их приживаемости в после посадочный период применяются биостимуляторы типа «Биоплекс», а по периметру приствольного круга - комплексные удобрения, содержащие, кроме основных элементов питания, микроэлементы. Толщина растительной земли для устройства газона принята 20 см, для устройства цветников - не менее 30 см. Для предупреждения от повреждений газона и древесно-кустарниковых насаждений в проекте запроектировано металлическое декоративное ограждение h=0,60 м.
2.8.	Информация о местоположении строящегося жилого дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	Проектируемый участок площадью 6 284 кв. м. расположен в р-не Лосиноостровский СВАО города Москвы. С северо-востока и юго-востока рассматриваемая территория ограничена красными линиями Изумрудной улицы, с юга - существующей застройкой, с северо-запада - красной линией 1 -й Напрудной улицы.
2.9.	Информация о количестве в составе строящегося жилого дома самостоятельных частей (квартир, офисных помещений, машиномест и иных объектов недвижимости) и описание их технических характеристик в соответствии с проектной документацией	Настоящий проект предусматривает строительство 21 -этажного жилого дома с первым нежилым этажом и подземной автостоянкой. Автостоянка предназначена для постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого дома. Подземная автостоянка - одноэтажная, на 144 машиноместа (включая 8 зависимых) с надземной парковкой на 4 м/м для МГН. Большая часть машин размещается в отсеках с 2-х уровневым хранением автомашин типа «Nussbaum». Другая часть размещена под жилыми домами с манежным типом хранения. Часть машиномест - зависимая. Автостоянка имеет двухпутную рампу с надземным павильоном. Предусмотрена связь помещений подземной автостоянки с каждым этажом жилого дома на (2 лифта по 1000 кг., работающих в режиме пожарных подразделений). На въезде в автостоянку запроектирована мойка колес и днища автомобилей с очистными сооружениями. За условную отметку 0,00 принята отметка верха плиты перекрытия 1 этажа жилого дома, что соответствует абсолютной отметке: 0,00=150,00. Проектом предусмотрено размещение автомашин среднего и большого класса. Конструктивная схема автостоянки в основном с шагом опор - 8,1х6,0 м. с проездом в осях - 6,6 м. предусматривает размещение 3 м/м большого класса в этом модуле. Схема движение машин - с двусторонним движением по проездам. Помещения для хранения автомобилей в подземной части отапливаемые. На въезде в автостоянку предусмотрены подъемно-поворотные ворота с калиткой. На рампе при въезде на автостоянку предусмотрена мойка днища и колёс автомашин. В первом подземном уровне запроектированы пристроенные к автостоянке - ИТПс насосной и узел ввода водопровода и встроенная насосная пожаротушения. В здании автостоянки предусмотрено размещение приточных и вытяжных венткамер, комнаты уборочного инвентаря. Высота помещений автостоянки с механическим хранением - 3,90 м. Высота основных проездов и въездных ворот - не менее - 2,4 м. Эвакуация людей осуществляется по эвакуационным лестницам и по пандусу рампы с тротуаром на поверхность. В противопожарных воротах для эвакуации предусматриваются калитки. Отопление автостоянки - воздушное, совмещенное с вентиляцией. Конструктивная схема автостоянки - монолитный каркас. Фундаменты - монолитная ж/б. плита; Несущие и ограждающие конструкции: - внутренние несущие - монолитные стены и пилоны;

		наружные стены: подземные - монолитные; надземные - монолитные с утеплителем и кирпичной кладкой из лицевого кирпича (въездной павильон, эвакуационные выходы, вентиляторы) - перекрытия - монолитные ж/б толщиной 200-400мм; - лестничные площадки и лестничные марши - монолитные ж/б; - перегородки - из ячеистых блоков; - кровля - плоская рулонная, традиционного типа. Степень огнестойкости I, класс конструктивной пожарной опасности С0. Категория помещений по пожарной опасности - В1. Отделка фасадов автостоянки Цоколь, крыльца - Облицовка керамогранитом. Стены, вентиляторы - вент.фасад Окна, ворота, двери - Производство НПО «Пульс», «Херманн». Внутренняя отделка помещений автостоянки Стены - Окраска водно-эмульсионной краской Полы помещений для хранения автомобилей - наливные. Рампа - наливные противоскользящие. Полы (технические помещения) - Керамическая плитка. Полы (комната охраны) - Линолеум на вспененной ПВХ основе Потолки - Окраска водно-эмульсионной краской. Двери, ворота - Металлические, противопожарные EI 60 с окраской в светло-серый цвет. Окна (комната охраны) - ПВХ -однокамерные. Лестничные марши и площадки - монолитные с железнением. На 1 этаже дома размещены входная группа помещений в жилую часть дома. При вестибюле находится помещение с санузлом для дежурного, колясочная и комната уборочного инвентаря. Помещение дежурного объединено в единый блок с помещением пульта охраны. Расположенные на 1 этаже помещения БКТ с размещением офисов имеют входы с противоположной стороны здания. Жилые этажи размещены со 2 по 21 этаж. Высота 1 эт. - 3,60 м. Высота жилых этажей - 3,30 м. При входе в жилой дом предусмотрены пандусы для маломобильных групп населения. Техническое подвал жилого дома используется для размещения инженерных коммуникаций и технических помещений, включая электрощитовые жилой и нежилой части дома. Надэтажное пространство (чердак) высотой 1.75 метра предусматривается «теплым» и используется для сборной камеры системы вентиляции с нижележащих этажей и сбора атмосферных вод из водосборных воронок, расположенных на кровле здания. В жилом доме размещено 140 квартир. Из них: - однокомнатных - 60; двухкомнатных - 60; трёхкомнатных - 20. Предусмотрено зонирование квартир на гостевую (кухня, столовая-гостиная, гостевой туалет) и приватную (спальни, «хозяйская» ванная) зоны. В 2-х, 3-х и 4-х комнатных квартирах предусмотрены 2 санузла (1 «приватный» для хозяев в спальняной зоне + 1 «гостевой» у входа в квартиру). В 1-комнатных квартирах в соответствии с заданием на проектирование предусмотрен совмещенный санузел В квартирах и помещениях БКТ 1-го этажа отделка не предусматривается. Сантехническое и электрооборудование в квартирах и БКТ не устанавливается (на планах оборудование показано условно для обозначения назначения помещения). В жилых квартирах и в помещениях БКТ, в санузлах выполняется гидроизоляция с защитной цементно-песчаной стяжкой. В помещениях БКТ на высоту этажа выполняются перегородки санузлов и коммуникационных шахтах Все перегородки (кроме санузлов и шахт) в квартирах и в помещениях БКТ 1-го нежилого этажа выполняются высотой в один блок с учётом предоставления возможности владельцам помещений произвести их
--	--	---

		перепланировку с наименьшими затратами и с учётом правил и норм проектирования. Наружные двери в квартирах и БКТ устанавливаются. Жилые входные группы помещений на 1 эт., лестничные клетки, лифтовые холлы и межквартирные коридоры выполняются с полной отделкой. Жилые входные группы, лифтовые холлы и межквартирные коридоры: - полы - керамогранит шероховатый; - стены - окраска водоземлемой краской; облицовка керамогранитом. - потолок - окраска водоземлемой краской; подшивные потолки из ГКЛВ. - остальные помещения выполняются в соответствии с технологическими требованиями. Лестничные клетки: - лестничные марши и площадки - монолитные с покрытием из шероховатого керамогранита. - потолки и стены - окраска водоземлемой краской. Лифтовые холлы отделены от помещений для мусоропровода. Для остекления квартир применены пластиковые стеклопакеты. Предусмотрено остекление балконов и лоджий. Подоконники в жилых квартирах и офисах не устанавливаются. Предусмотрено остекление балконов и лоджий с применением конструкций холодного открывания. Витражные конструкции нежилых помещений первого этажа - алюминиевые. Заполнение витражей - однокамерные двойные стеклопакеты. Входные двери в нежилую часть - витражные с остеклением. Предусмотрены места на фасадах для установки внешних блоков индивидуальных кондиционеров. Предусмотрено размещение 2-х лифтов на 400 и 2-х лифтов на 1000 кг. Лифты грузоподъемностью 1000 кг выполнены в режиме использования пожарными подразделениями и служат для связи с помещениями подземной автостоянки. Архитектурно - планировочные решения и наружная отделка выполнены в соответствии с заданием на проектирование. Наружные стены - из пенобетонных блоков и монолитные с утеплителем и вентилируемым фасадом. В лоджиях и балконах квартир - штукатурка по сетке с покраской атмосферостойкой краской. Стены технического подполья выполняются из монолитного железобетона с утеплителем в верхней зоне. Двери - входные в жилую часть - металлические, оснащенные домофоном, в квартиры - деревянные. - Кровля - плоская рулонная с внутренним водостоком. - Крыльца жилой части дома и помещений БКТ облицовываются керамогранитом. Ограждения крылец из полированной трубы (нержавейка).
2.10.	Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в жилом доме	Нежилые помещений без конкретной технологии с санузлами.
2.11.	Информация о составе общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома	Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, 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 дом, с элементами

		озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного объекта, расположенные на указанном земельном участке.	
2.12.	Информация о предполагаемом сроке ввода жилого дома в эксплуатацию	Срок ввода в эксплуатацию – 4 квартал 2015 года.	
2.13.	Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию	Комитет государственного строительного надзора г. Москвы	
2.14.	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию	Застройщик оценивает проект, как нерисковый. Застройщик застраховал строительно-монтажные риски, материалы и элементы, используемые для производства работ, а также гражданскую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу третьих лиц при производстве строительно-монтажных работ. Полис страхования строительно-монтажных рисков CR0140 от 25.06.2014г.	
2.15.	Информация о планируемой стоимости строительства жилого дома	1 089 572 213 руб.	
2.16.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Проектная организация - ЗАО «Капстройпроект» ОГРН 1027700122669, ИНН 7710430434 125319, г. Москва, ул. Коккинаки, д. 4 Технический заказчик - ОАО «Москапстрой» ОГРН 1027700060486 ИНН 7710043065 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 23/12, стр. 1-1А Генеральная подрядная организация - ЗАО «Моспромстройинжиниринг» ОГРН 1027739018944. ИНН 770404051 107031, г. Москва, ул. Петровка, д. 15/13, стр. 5	
2.17.	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору	Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды в порядке, установленном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещений по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым по объекту строительства страхуется в соответствии с требованиями ст.15.2. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.	
2.18.	Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров	Привлечение заемного финансирования по договору № 14/05-4 от 20.05.2014г. о предоставлении целевого процентного займа на сумму – 34 400 000,00 рублей сроком на 1 (Один) год. Займодавец - ЗАО «Лидер-Инвест».	

Со всей предусмотренной законодательством Российской Федерации документацией, касающейся проекта строительства, можно ознакомиться по адресу: 115432, г. Москва, пр-т Андропова, дом 18, корпус 7