

Утверждаю:

Президент

Управляющей компании

 Рубцов Е.Г.

«25» марта 2016г.



## **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**Строительства «Жилого дома класса «Премиум»  
по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и  
подземной автостоянкой»**

**по адресу: г. Москва, улица Серпуховский Вал, вл.20**

**в редакции от «25» марта 2016г.**

**(редакция № 5)**

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

## 1. Информация о Застройщике

1.1.	Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Серпуховской вал»
1.2.	Сокращенное фирменное наименование	ООО «Серпуховской вал»
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 5137746202920 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 015521221, выдано налоговым органом - Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 17 декабря 2013г. Поставлено на налоговый учет 17 декабря 2013 г. ИНН 7725813239, КПП 772501001, Свидетельство о постановке российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серии 77 № 015521222, выдано налоговым органом - Инспекция Федеральной налоговой службы № 25 по г. Москве
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 «Серпуховской вал» создано в 2013 г. специально для реализации проекта строительства «Жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, улица Серпуховской Вал, вл.20.  Единственным участником ООО «Серпуховской вал» является АО «Лидер-Инвест» (100% в уставном капитале ООО «Серпуховской вал») Уставной капитал ООО «Серпуховской вал» - 128 408 052,00 руб., зарегистрирован и оплачен полностью.
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 31.12.2015 (38 753) тыс. руб.
1.10.	Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	По состоянию на 31.12.2015: Дебиторская задолженность – 67 739 тыс. руб. Кредиторская задолженность – 52 297 тыс. руб. Привлеченные средства на строительство объекта недвижимости – 114 613 тыс. руб.

## 2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу:
------	----------------------------	--



		г. Москва ул. Серпуховский Вал, вл.20, Даниловского района, Южного административного округа города Москвы
2.2.	Информация об этапах строительства	1 этап – (разработка проектно-сметной документации); - стадия Проект - 4 кв. 2014 г. - стадия РД – 2 кв. 2015 г. 2 этап – Строительно-монтажные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в эксплуатацию 1 кв. 2017 г. 3 этап – Передача квартир участникам долевого строительства: 3 кв. 2017 г.
2.3.	Информация о сроках реализации проекта строительства	Начало строительства – 4 кв. 2014 г. Окончание строительства - 1 кв. 2017 г.
2.4.	Информация о результатах экспертизы проектной документации	Проект Жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой разработан ООО «АРХИНЖ». Положительное заключение государственной экспертизы № 77-1-2-0193-15 от 09 апреля 2015г. Проектная документация на строительство и результаты инженерных изысканий жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой с технико-экономическими показателями: площадь участка по ГПЗУ - 0,2096 га., площадь застройки –846,0 кв.м., площадь жилого здания 8 430,0 кв.м., строительный объем 35 000,0 куб.м, этажность–7-8+цокальный + 2 подземных этажа автостоянки по адресу г. Москва улица Серпуховский Вал, вл. 20, Даниловского района, Южного административного округа соответствуют требованиям технических регламентов.
2.5.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение № 77-126000-011083-2015 от 01 июня 2015г. на строительство жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Москва, улица Серпуховский Вал. Вл. 20, Даниловского района, Южного административного округа, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР»). Срок действия разрешения до 01 августа 2016 г.
2.6.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	Земельный участок общей площадью 2096 кв. м с кадастровым номером 77:05:0001007:2 с адресными ориентирами: г. Москва, улица Серпуховский Вал, вл. 20, принадлежит Застройщику на праве аренды сроком до 09 июля 2020 года на основании Договора аренды земельного участка от 05.05.1995 № М-05-002194 зарегистрированный 27.12.2007 г., номер регистрации 77-77-14/016/2007-454, в редакции дополнительных соглашений от 01.12.1995, 31.01.1997, 28.01.1998, 28.05.1998, 02.11.1998, 07.09.1999, 30.12.2008, 08.07.2013, 22.07.2014.
2.7.	Информация об элементах благоустройства	Проектом предусмотрено: возведение по периметру территории ограждения с воротами и калитками; Устройство детской площадки; Гостевая парковка на 4 машиноместа, в том числе 1 машиноместо для маломобильных групп населения; Устройство тротуаров и отмостки с покрытием из плитки; Устройство проездов и въезда в подземный паркинг с покрытием из асфальтобетона; Разбивка газона и высадка кустарников; Устройство малых архитектурных форм; Устройство наружного освещения территории; План организации рельефа участка выполнен в увязке с существующими отметками прилегающей территории. Водоотвод организован по спланированной поверхности покрытий проездов и тротуаров в существующую сеть ливневой канализации.
2.8.	Информация о местоположении	Участок расположен в границах зоны регулирования застройки и ограничен: с севера – территорией гаражей и территорией жилой



	<p>Строящегося жилого дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>застройки; с запада – местным проездом и территорией жилой застройки; с востока – территорией жилой застройки и далее ул. Хавская; с юга – зоной охраняемого ландшафта и ул. Серпуховской Вал.</p>
<p>2.9.</p>	<p>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</p>	<p>Строительство Жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой. Количество этажей 7-8 + цокольный + 2 подземных этажа. Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 2 174,0 кв. м. Количество квартир – 26; в том числе:  Однокомнатных – 6;  Двухкомнатных – 12;  Трехкомнатных – 6;  Четырехкомнатных – 2.  Общая площадь нежилых помещений (офисы) – 1 726,0 кв. м. в том числе:  Цокольный этаж – 3 нежилых помещений (офисы);  1 этаж – 3 нежилых помещений (офисы);  2 этаж – 6 нежилых помещений (офисы);  3 этаж – 6 нежилых помещений (офисы).  Количество машиномест в подземной автостоянке площадью 2 710,7 кв. м. – 70 машиномест.  Площадь ИТП – 111,1 кв. м.  Здание в плане прямоугольной формы с размерами в осях 35,40x17,30 м., максимальной верхней отметкой – 35,500 м. и отметкой верха парапета – 33,200 м., с пристройкой криволинейной однопутной закрытой ramпы автостоянки. Подземная часть здания выходит за габариты надземной части.  <b>Размещение:</b>  - на минус втором этаже (отм. минус 10,700) – автостоянки с рампой, помещениями хранения, помещения уборочного инвентаря;  - на минус первом этаже (отм. минус 7,200) – автостоянки с рампой, венткамеры, электрощитовой. Помещений узлов ввода, ИТП, насосной, помещения уборочного инвентаря, пожаробезопасной зоны;  - на цокольном этаже (отм. минус 3,600) – вестибюльно-входных групп, офисных помещений (с санузлами, в том числе для инвалидов), венткамер, помещения СС, электрощитовой. Помещения уборочного инвентаря, пожаробезопасной зоны; (на отм. минус 1,350) – КПП, помещение мусоросборной камеры;  - на 1 этаже (отм. 0,000) – вестибюльно-входной группы жилой части дома (с помещениями охраны и санузлами, с колясочной), вестибюлей офисной части здания с постом охраны и санузлом, офисных помещений, помещения дежурного персонала с душевой и санузлами, помещений службы эксплуатации здания с диспетчерской. Помещений уборочного инвентаря. санузлов, в том числе для инвалидов;  - на 2-3 этажах (отм. 4,500, 7,950) – офисных помещений, гардеробных, помещений приема пищи, помещений уборочного инвентаря, санузлов, в том числе для инвалидов, пожаробезопасной зоны;  - на 4-8 этажах (отм. 11,400-25,200) – жилых квартир, пожаробезопасных зон;  - на отм. 25,700 – выходов на кровлю.  Связь по этажам: из подземных этажей – двумя лестничными клетками НЗ, с первого и цокольных этажей (из технических и административных помещений) – двумя рассредоточенными эвакуационными лестницами, со второго и третьего этажей – двумя лестничными клетками Л1, из жилой части – лестничной клетки Л1; лифтами грузоподъемностью 1x630 кг и 2x1000 кг. платформами для</p>

инвалидов грузоподъемностью 3х225 кг (при входах в офисную часть).

**Отделка фасадов:**

- пандусы (при входах в жилую часть), крыльца. Ступени лестницы главного входа – облицовка гранитом с шероховатой поверхностью;
- портал главного входа. Цоколь – облицовка гранитом;
- наружные стены – облицовочный кирпич по системе вентилируемого фасада;
- окна, витражи – алюминиевые профили с двухкамерными стеклопакетами;
- ограждение балконов и крылец – закаленное стекло с поручнями и стойками из нержавеющей стали.

Полная внутренняя отделка мест общего пользования, подземной части здания, технических помещений, помещений коммунальных служб и помещений технического персонала.

Отделка квартир и офисов не предусмотрена.

**Конструктивные решения:**

Конструктивная схема – каркасно-стеновая система из монолитного железобетона с жесткой заделкой в монолитную железобетонную плиту. Максимальный шаг несущих конструкций 8,4 м в подземной части, 7,2 м. в надземной части.

Фундамент: монолитная железобетонная плита (бетон класса В25, марок W4, F100, арматура класса А500С) толщиной 800 мм. с утолщением в зоне колонн до 950 мм. с поперечной арматурой в зоне продавливания по бетонной подготовке толщиной 100 – 180 мм из бетона класса В7,5.

Гидроизоляция конструкций, соприкасающихся с грунтом оклеечная мембранного типа: горизонтальная по бетонной подготовке, вертикальная по «стене в грунте». Предусмотрена дренажная система. Кровля плоская из рулонных гидроизоляционных материалов с внутренними водостоками, утепленная.

**Электроснабжение** жилого дома с расчетной мощностью 504,1 кВт на шинах ТП выполняется от отдельно-стоящей ТП-19920, 10/0,4 кВ по ТУ ОАО «МОЭСК» от 20.03.2014 № И-14-00-957715/102/МС. II категория надежности электроснабжения.

Электроосвещение предусматривается светильниками с люминесцентными и энергосберегающими лампами. Управление освещением «входной группы» - централизованное, дистанционное и автоматическое (фотореле).

**Водоснабжение.** В соответствии с договором о технологическом присоединении и техническими условиями ОАО «Мосводоканал» от 19.05.2014 № 302ДП-В/14. Водоснабжение жилого дома осуществляется от существующей кольцевой сети водопровода Ду400мм по двум вводам Ду150 мм.

**Система водоснабжения:**

- отдельные для жилой и офисной части здания хозяйственно-питьевого водопровода с насосной установкой.

Канализация. В соответствии с договором о технологическом присоединении техническими условиями ОАО «Мосводоканал» № 303 ДП-К/14 запроектировано.

**Водосток,** в соответствии с техническими условиями ГУП «Мосводосток» от 09.06.2014 № 56/14, осуществляется с подключением в городскую сеть дождевой канализации Ду400 мм.

**Теплоснабжение** предусмотрено в соответствии техническими условиями ОАО «МОЭК» от 20.02.2014 № 14-6/28 и условиями подключения ОАО «МОЭК» (без даты) № 14-6/28-1 (на присоединение к тепловым сетям).

**Индивидуальный тепловой пункт.** Присоединение систем отопления – по независимой схеме через два теплообменника (рабочий и резервный) с параметрами теплоносителя 85-60 градусов С.



		<p>Присоединение систем вентиляции, ВТЗ и воздушно-отопительных агрегатов – по независимой схеме через теплообменник с параметрами теплоносителями 95-70 градусов С.</p> <p>Присоединение систем горячего водоснабжения здания – по закрытой двухступенчатой смешанной схеме с циркуляционными насосами. Для обеспечения бесперебойной работы в системе ГВС предусмотрена установка двух емкостных водонагревателей.</p> <p>В ИТП в качестве водонагревателей использованы пластиковые теплообменники. В качестве насосного оборудования использованы насосы с низкими шумовыми характеристиками.</p> <p>Проектными решениями предусмотрены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оборудование для регулирования параметров теплоносителя;</li> <li>- абонентский узел учета тепловой энергии и три субабонентский (жилой части, общественных помещений и автостоянки).</li> </ul> <p>Вентиляция помещения предусматривается приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением.</p> <p>Противодымная защита здания. Предусмотрен комплекс мероприятий для обеспечения эвакуации людей из здания при возникновении пожара, в том числе предусмотрено устройство приточно-вытяжных систем противодымной вентиляции. В случае возникновения пожара для предотвращения распространения дыма предусматривается автоматическое отключение всех систем приточно-вытяжной общеобменной вентиляции и автоматическое включение систем дымоудаления и дымозащиты.</p> <p><b>Внутренние сети и системы связи:</b> сеть абонентского доступа (телефонизация, Телевидение, сеть передачи данных). Радиофикация и этажное оповещение, охрана входов (СОВ), видеонаблюдение. Система двусторонней связи с диспетчером, система тревожной сигнализации для маломобильных групп населения, пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре в соответствии с заданием на проектирование и техническими условиями.</p>
2.10.	Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в жилом доме	Нежилые помещения без конкретной технологии с несколькими функциями.
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 – 1 кв. 2017 г.
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 121059, Москва, ул. Брянская, д. 9

2.14.	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию	<p>При осуществлении проекта строительства жилого комплекса возможны следующие риски:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Законодательные: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Издание нормативных актов и иные действия органов государственной и муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнения обязательств Застройщика;</li> </ul> </li> <li>2. Экономические <ul style="list-style-type: none"> <li>• Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуацией;</li> <li>• Риски, связанные с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений органов государственной и муниципальной власти, изменений ставок рефинансирования Центрального банка РФ, изменений налогового законодательства РФ и других.</li> <li>• Отказ участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве жилого дома с требованием о возврате денежных средств, внесенных им по договору участия в долевом строительстве, и/или неисполнение участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору участия в долевом строительстве;</li> </ul> </li> <li>3. Риск случайной гибели или повреждения объекта при производстве строительно-монтажных работ, зданий, сооружений, монтируемого оборудования и запасных частей к нему, строительных материалов и другого имущества, находящегося на территории строительства;</li> <li>4. Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства.</li> </ol> <p>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. Договор № 1406P180R5373 страхования строительно-монтажных рисков (рисков, связанных с выполнением строительно-монтажных работ) от 15.12.2014 года, заключенный с САО «ВСК».</p>
2.15.	Информация о планируемой стоимости строительства жилого дома	878 991 378 руб. (Восемьсот семьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто одна тысяча триста семьдесят восемь рублей).
2.16.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)	<p><b>Проектная организация</b> - ООО «Архинж»  ОГРН 1027700385536, ИНН 7727207071, КПП 772401001  117105, г. Москва, ул. Нагатинская 1, стр.2</p> <p><b>Технический заказчик</b> - ОАО «Москапстрой»  ОГРН 1027700060486, ИНН 7710043065, КПП 771001001  125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 23/12, стр. 1-1А</p> <p><b>Генеральная подрядная организация</b> –ООО «СтройСити»  ОГРН 1077758909755, ИНН 7703641875, КПП 502901001  141021, Московская область, г. Мытищи, ул. Сукромка, д. 22</p>
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



		<p>недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.</p> <p>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.</p> <p>Застройщик застраховал гражданскую ответственность в страховых организациях отвечающими требованиям Федерального закона:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Респект-Полис» (ООО «СК «Респект-Полис»), ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, юридический адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина. Д. 29, Генеральный договор № ГОЗ-29-1057/15 от 05.10.2015г.;</li> <li>- Общество с ограниченной ответственностью "Региональная страховая компания" (ООО "Региональная страховая компания"), ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр.15, Генеральный договор страхования № 35-2345/2015 от 20.11.2015г.</li> </ul>
2.18.	<p>Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров</p>	<p>Привлечения заемного финансирования по договору № 14/07-3 от 16.07.2014 года о предоставлении целевого процентного займа на сумму – 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей на срок до 15.07.2016г. Займодавец – АО «Лидер-Инвест»;</p> <p>Привлечение заемного финансирования по договору № 14/07-6 от 23.07.2014 о предоставлении процентного займа на сумму – 70 000 000,000 (Семьдесят миллионов) рублей на срок до 22.07.2016г. Заимодавец – АО «Лидер-Инвест».</p>

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



Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью

8 ( восемь ) ЛИСТОВ

цифрами

прописью



Д.Е.Г. Рубин /

личная подпись