

Утверждаю:

Генеральный директор  
Управляющей компании

Рубцов Е. Г.

«24» октября 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 «24» октября 2014 г.**

**(редакция № 3)**

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	<p>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).</p> <p>Учредителями ООО «Изумрудная» являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗАО «Лидер-Инвест» - доля 50% в уставном капитале ООО «Изумрудная»</li> <li>• ЗАО «Бизнес-Недвижимость» - доля 50% в уставном капитале ООО «Изумрудная»</li> </ul>
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 30.09.2014 – (2 133) тыс. руб.
1.10.	Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	По состоянию на 30.09.2014: Дебиторская задолженность – 139 761 тыс. руб. Кредиторская задолженность – 34 944 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	<p>1 этап – (разработка проектно-сметной документации); - стадия Проект до 30.04.2014г. - Стадия РД до 25.12.2014г.</p> <p>2 этап – Строительно-монтажные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в эксплуатацию: 4 кв.2015 года.</p> <p>3 этап – Передача квартир участникам долевого строительства: 4 кв. 2015 года</p>

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	<p>Проект Индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой разработан ЗАО «Капстройпроект».</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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 Лосиноостровский, Изумрудная улица, вл. 65, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
2.6.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды сроком до 10 июля 2020 года общей площадью 6 284 кв. м., состоящий из двух земельных участков: P1 площадью 5219.04 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0010007:39 и P2 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. Строительство жилого дома осуществляется на земельном участке P1 площадью 5219.04 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0010007:39
2.7.	Информация об элементах благоустройства	<p>Проект благоустройства территории участка жилого дома включает следующие мероприятия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устройство твердых покрытий проездов, автостоянок и пешеходных тротуаров. Сопряжение поверхностей покрытий между собой и с газоном;</li> <li>- устройство детских игровых площадок и площадок тихого отдыха взрослых, спортивной площадки, площадок для мусоросборников с размещением на них малых архитектурных форм и контейнеров соответственно;</li> <li>- озеленение придомовой территории в пределах благоустройства участка;</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Большое внимание уделено придомовой полосе. Здесь открытое пространство газона чередуется с групповыми посадками кустарников и живой изгородью. Применены посадки кустарников</p>

		<p>разных пород с дополнением из однолетних цветочных растений в цветочных вазонах. Посадки деревьев в этой зоне по пожарным требованиям не предусматриваются.</p> <p>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.</p> <p>Толщина растительной земли для устройства газона принята 20 см, для устройства цветников - не менее 30 см.</p> <p>Для предупреждения от повреждений газона и древесно-кустарниковых насаждений в проекте запроектировано металлическое декоративное ограждение <math>h=0,60</math> м.</p>
2.8.	Информация о местоположении строящегося жилого дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	<p>Проектируемый участок площадью 5219, 04 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.</p>
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	<p>Настоящий проект предусматривает строительство 21 -этажного жилого дома с первым нежилым (офисным) этажом площадью 345 кв.м. и подземной автостоянкой.</p> <p>Автостоянка предназначена для постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого дома.</p> <p>Подземная автостоянка - одноэтажная, на 144 машиноместа (включая 8 зависимых) с надземной парковкой на 4 м/м для МГН.</p> <p>Большая часть машин размещается в отсеках с 2-х уровневым механизированным хранением автомашин. 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).</p> <p>На въезде в автостоянку запроектирована мойка колес и днища автомобилей с очистными сооружениями.</p> <p>За условную отметку 0,00 принята отметка верха плиты перекрытия 1 этажа жилого дома, что соответствует абсолютной отметке: 0,00=150,00.</p> <p>Проектом предусмотрено размещение автомашин среднего и большого класса. Конструктивная схема автостоянки в основном с шагом опор - 8,1x6,0 м. с проездом в осях - 6,6 м. предусматривает размещение 3 м/м большого класса в этом модуле. Схема движения машин - с двусторонним движением по проездам.</p> <p>Помещения для хранения автомобилей в подземной части отапливаемые. На въезде в автостоянку предусмотрены подъемно-поворотные ворота с калиткой.</p> <p>На рампе при въезде на автостоянку предусмотрена мойка днища и колёс автомашин. В первом подземном уровне запроектированы пристроенные к автостоянке - ИТП с насосной и узел ввода водопровода и встроенная насосная пожаротушения. В здании автостоянки предусмотрено размещение приточных и вытяжных венткамер, комнаты уборочного инвентаря.</p> <p>Высота помещений автостоянки с механическим хранением - 3,90 м. Высота основных проездов и въездных ворот - не менее - 2,4 м.</p> <p>Эвакуация людей осуществляется по эвакуационным лестницам и по пандусу рампы с тротуаром на поверхность. В противопожарных воротах для эвакуации предусматриваются калитки.</p> <p>Отопление автостоянки - воздушное, совмещенное с вентиляцией.</p> <p>Конструктивная схема автостоянки - монолитный каркас.</p>

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, вентиляционные шахты)
- 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, крыльцо - облицовка керамогранитом.  
Стены, вентиляционные шахты - 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 EI60 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 от пола до пола.  
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 и 3-хкомнатных 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

		<p>цементно-песчаной стяжкой. В помещениях БКТ на высоту этажа выполняются перегородки санузлов и коммуникационных шахтах</p> <p>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.</p> <p>Жилые входные группы помещений на 1 эт., лестничные клетки, лифтовые холлы и межквартирные коридоры выполняются с полной отделкой.</p> <p>Жилые входные группы, лифтовые холлы и межквартирные коридоры:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- полы - керамогранит шероховатый;</li> <li>- стены - окраска вододисперсионной краской; облицовка керамогранитом.</li> <li>- потолок - окраска вододисперсионной краской; подшивные пологи из ГКЛВ.</li> <li>- остальные помещения выполняются в соответствии с технологическими требованиями.</li> </ul> <p>Лестничные клетки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- лестничные марши и площадки - монолитные с покрытием из шероховатого керамогранита.</li> <li>- потолки и стены - окраска вододисперсионной краской.</li> </ul> <p>Лифтовые холлы отделены от помещений для мусоропровода.</p> <p>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.</p> <p>Витражные конструкции нежилых помещений первого этажа - алюминиевые. Заполнение витражей - однокамерные двойные стеклопакеты. Входные двери в нежилую часть - витражные с остеклением.</p> <p>Предусмотрены места на фасадах для установки внешних блоков индивидуальных кондиционеров.</p> <p>Предусмотрено размещение 2-х лифтов на 400 и 2-х лифтов на 1000 кг.</p> <p>Лифты грузоподъемностью 1000 кг выполнены в режиме использования пожарными подразделениями и служат для связи с помещениями подземной автостоянки.</p> <p>Архитектурно - планировочные решения и наружная отделка выполнены в соответствии с заданием на проектирование.</p> <p>Наружные стены - из пенобетонных блоков и монолитные с утеплителем и вентилируемым фасадом. В лоджиях и балконах квартир - штукатурка по сетке с покраской атмосферостойкой краской.</p> <p>Стены технического подполья выполняются из монолитного железобетона с утеплителем в верхней зоне.</p> <p>Двери - входные в жилую часть - металлические, оснащенные домофоном, в квартиры - деревянные.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Кровля - плоская рулонная с внутренним водостоком.</li> <li>- Крыльца жилой части дома и помещений БКТ облицовываются керамогранитом. Ограждения крылец из полированной трубы (нержавейка).</li> </ul>
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	Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные

	имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома	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 – 4квартал 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 строительные и 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	Привлечение заемного финансирования по договору № 14/05-4 от 20.05.2014г. о предоставлении целевого процентного займа на сумму – 100 000 000,00 рублей сроком на 1 (Один) год. Займодавец - ЗАО «Лидер-Инвест»; Привлечение заемного финансирования по договору № 14/08-1 от

недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров	07.08.2014г. о предоставлении процентного займа на сумму – 10 000 000,00 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



Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью

8 ( Восемь ) листов

шифром

пробойю

личная печать

