

Утверждаю:

Генеральный директор
Управляющей компании

Рубцов Е. Г.

«27» мая 2015 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 «27» мая 2015 г.**

(редакция № 6)

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). Единственным участником ООО «Изумрудная» является АО «Лидер-Инвест» (100% доля 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 31.03.2015 - (9 856) тыс. руб.
1.10.	Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<u>По состоянию на 31.03.2015:</u> Дебиторская задолженность – 170 328 тыс. руб. Кредиторская задолженность – 237 522 тыс. руб. Привлеченные средства на строительство объекта недвижимости – 359 575 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 Лосиноостровкое
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: 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	<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	<p>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)</p>
2.6.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	<p>Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды сроком до 10 июля 2020 года 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. Строительство жилого дома осуществляется на земельном участке Р1 площадью 5219.04 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0010007:39</p>
2.7.	Информация об элементах благоустройства	<p>Проект благоустройства территории участка жилого дома включает следующие мероприятия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <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 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</p>

		<p>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 $h=0,60$ 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 независимых) 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 - $8,1 \times 6,0$ 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.</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 - ИТПс 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> <p>Фундаменты - монолитная ж/б. плита;</p> <p>Несущие и ограждающие конструкции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внутренние несущие - монолитные стены и пилоны; наружные стены: подземные - монолитные; надземные - монолитные с утеплителем и кирпичной кладкой из лицевого кирпича (въездной павильон, эвакуационные выходы, вентшахты) - 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, 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 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 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-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 оборудования 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;

		<p>- стены - окраска водоземлюсионной краской; облицовка керамогранитом.</p> <p>- потолок - окраска водоземлюсионной краской; подшивные полоки из ГКЛВ.</p> <p>- остальные помещения выполняются в соответствии с технологическими требованиями.</p> <p>Лестничные клетки:</p> <p>- лестничные марши и площадки - монолитные с покрытием из шероховатого керамогранита.</p> <p>- потолки и стены - окраска водоземлюсионной краской.</p> <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. 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. 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> <p>- Кровля - плоская рулонная с внутренним водостоком.</p> <p>- Крыльца жилой части дома и помещений БКТ облицовываются керамогранитом. Ограждения крылец из полированной трубы (нержавейка).</p>
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 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 объекты, 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	Комитет государственного строительного надзора г. Москвы

	деятельности на выдачу разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию	
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-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	Договоры привлечения денежных средств на финансирование строительства (создаваемого) объекта отсутствуют.

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

7 (Семь) листов
цифрами прописью



Генеральный директор _____ Рубцов Е.Г.