

Утверждаю:

Генеральный директор

Управляющей организации

\_\_\_\_\_ Е.Г. Рубцов

«18» декабря 2014 г.



## **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**строительства «Жилого комплекса со встроенно-пристроенным  
ДОУ и подземной автостоянкой» по адресу:  
г. Москва, ЮАО, район «Нагатино-Садовники»,  
1-й Нагатинский пр., вл. 14.**

**в редакции от «18» декабря 2014 г.**

**(редакция № 1)**

настоящая проектная декларация размещается в сети «Интернет» по адресу:

<http://domnanagatinskoy.ru/>

## 1. Информация о Застройщике

1.1.	Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинский»
1.2.	Сокращенное фирменное наименование	ООО «Нагатинский»
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 16 декабря 2013 года ОГРН 5137746202248 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 015521240, выдано налоговым органом - Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 декабря 2014 г. Поставлено на налоговый учет 16 декабря 2013 г. ИНН 7725813172, КПП 772501001, Свидетельство о постановке российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серии 77 № 015521241, 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 «Нагатинский» создано в 2013 г. в целях реализации проекта строительства «Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, 1-й Нагатинский пр., вл. 14, Учредителями ООО «Нагатинский» являются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗАО «Лидер-Инвест» - доля 50% в уставном капитале ООО «Нагатинский»</li> <li>• ЗАО «Бизнес-Недвижимость» - доля 50% в уставном капитале ООО «Нагатинский»</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 – (-74) тыс. руб.
1.10.	Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<u>По состоянию на 30.09.2014:</u> Дебиторская задолженность – 78 684 тыс. руб. Кредиторская задолженность – 1 250 тыс. руб.

## 2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой емкостью 270 машиномест и наземной автостоянкой емкостью 20 машиномест, расположенного по адресу: г. Москва 1-й Нагатинский пр-д, вл. 14, район «Нагатино-
------	----------------------------	--

		Садовники», Южный административный округ г. Москвы
2.2.	Информация об этапах строительства	1 этап – (разработка проектно-сметной документации); - стадия Проект до 05.11.2014 г. - стадия РД до 30.06.2015 г. 2 этап – Строительно-монтажные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в эксплуатацию 1 кв. 2016 года. 3 этап – Передача квартир участникам долевого строительства: 2 кв. 2016 года
2.3.	Информация о сроках реализации проекта строительства	Начало строительства - 4 кв. 2014 г. Окончание строительства - 1 кв. 2016 г.
2.4.	Информация о результатах экспертизы проектной документации	Проект Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой разработан ООО «Архитектурная мастерская «Сергей Киселев и Партнеры». Положительное заключение Правительство Москвы, комитет города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов, Государственное автономное учреждение города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА) рег. № 77-1-4-0681-14 от 05.11.2014 года. Проектная документация на строительство и результаты инженерных изысканий жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой с технико-экономическими показателями: площадь участка по ГПЗУ -1,064 га. Площадь застройки – 3092 кв.м., общая площадь жилого комплекса 35931 кв.м., строительный объем 135769 куб.м. Этажность корп. 1 – 5 -9 этажей + 2 подземных этажа (тех. чердак) + подвал (2 уровня). Этажность корп. 2- 10 -19 этажей 2 подземных этажа (тех. чердак) + подвал (2 уровня) по адресу г. Москва 1-й Нагатинский проезд, вл. 14, район «Нагатино-Садовники», Южный административный округ соответствуют требованиям технических регламентов.
2.5.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение № RU77163000-010371 от 18 декабря 2014 г. на строительство Индивидуального жилого комплекса со встроенным ДОУ с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Москва. ЮАО, район Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР»). Срок действия разрешения до 30 апреля 2016 г.
2.6.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	Земельный участок общей площадью 10 642 кв. м с кадастровым номером 77:05:0004003:41 с адресными ориентирами: г. Москва, 1-й Нагатинский пр., вл. 14, принадлежит Застройщику на праве аренды сроком до 25 сентября 2023г. Договор аренды земельного участка от 25.09.1998г. № М-05-012282, зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве 22 октября 2001 года за № 77-77-01/05-219/2001-3661, в редакции Дополнительных соглашений от 14.12.1999 года, 30 декабря 2008 года, 04 октября 2013 года, 17 июля 2014 года, 16 октября 2014 года. Собственник земельного участка - город федерального значения Москва.
2.7.	Информация об элементах благоустройства	Проект благоустройства участка жилого комплекса разработан в увязке с планировкой всего квартала. В составе благоустройства на участке предусмотрены планировочные элементы придомовой территории – спортивные, детские площадки, площадки для отдыха. Общественная зона отделена от жилого двора пешеходной галереей, которая проходит от ДОУ к корпусу 2 и далее по первому этажу вдоль помещений общественного назначения. В пешеходной зоне предусмотрено мощение тротуарной плиткой. Жилой двор поднят на стилобат, образованный на кровле подземной автостоянки. Границы благоустройства дворовой части образованы жилыми корпусами, школьным забором и галереей, отделяющей двор от проезжей части

		<p>по 2-му Нагатинскому проезду. Внутренний круговой проезд, устройство мощеных площадок перед входами в подъезд задают планировочную организацию дворового пространства.</p> <p>Рекреационная зона жилого двора является буферным пространством между школой и жилым двором. В местах значительного перепада высот предусмотрены подпорные стенки сограждением. Входы и подъезды к жилым домам организованы из внутреннего двора, ограниченного от пространства улицы галереями. Входы в помещения общественного назначения запроектированы из галереи вдоль 1-го Нагатинского проезда. Предусматривается ограждения территории ДОО с выходом как 1-ый Нагатинский проезд, так и отдельным выходами на территорию Жилого комплекса. В составе озеленения предполагается высадка травяных газонов с выделением клумб под однолетники и многолетники и посадки жилых изгородей из кустарников. На площадках для отдыха жителей предусмотрены лавки и декоративно-скульптурные композиции, на детских площадках – детские игровые комплексы, в физкультурно-спортивной зоне – универсальные спортивные площадки и спортивные тренажеры.</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	Участок расположен в жилом квартале и ограничен: с севера – территорией средней общеобразовательной школы № 978; с востока – 1-м Нагатинским проездом; с запада – придомовой территории жилого дома; с юга – проектируемым проездом 1809
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>Предусматривается строительство жилого комплекса, конструктивная схема – каркасно-стеновая, из монолитного железобетона, конструкции корпусов отделены деформационными швами от конструкций подземной автостоянкой, фундаменты – плиты толщиной 600 мм. (в подземной автостоянке), с утолщением до 900 мм. Основные несущие конструкциями подземной части: внутренние стены каркаса подземной части толщиной 200 и 300 мм; внутренние пилоны каркаса подземной части корпуса 1– толщиной 200 мм, внутренние колонны каркаса подземной части корпуса 2 – толщиной 800х600мм, внутренние колонны подземной автостоянки – толщиной 600х600мм. Несущими конструкциями надземной части являются монолитные железобетонные наружные и внутренние стены толщиной 200 мм, пилоны толщиной 200 мм, колонны 600х600мм. Перекрытия: плиты перекрытия подземной части 1 корпуса толщиной 180 мм, 2 корпуса и подземной автостоянки толщиной 250 мм. Плиты перекрытия типовых и технических этажей – монолитные безбалочные толщиной 180 мм. Отделка наружных ограждающих конструкций вентилируемый фасад с утеплителем. Элементы лестниц, лифтовых шахт, пандусов, крылец, входных групп, парапетов выполняются из монолитного железобетона.</p> <p>Кровля подземной автостоянки — плоская, совмещенная, эксплуатируемая. Покрытие - мелкогабаритная бетонная плитка, на отдельных участках с устройством газонов по плите покрытия подземной автостоянки толщиной 350 мм с гидроизоляцией и утеплителем. Водосток по рельефу, частично – внутренний.</p> <p>Кровля корпусов запроектирована плоская с внутренним водостоком. На кровле предусмотрены два уровня. На нижнем уровне размещается инженерное оборудование, предусмотрена защита от шума, вибрации и других вредных воздействий.</p> <p>В доме на первом этаже размещены офисные помещения, общая площадь которых составляет 627 м<sup>2</sup>;</p> <p>В доме размещено 259 квартир, общая площадь которых составляет 15 906 м<sup>2</sup>, в том числе:</p> <p>Корпус 1: 80 шт., площадь – 4 850 м<sup>2</sup>;</p> <p>типы и количество квартир:</p> <p>1-комн. - 32</p>

2- комн. - 40

3 –комн. - 8

Корпус 2: 179 шт., площадь – 11 056 м2;

типы и количество квартир:

1-комн. - 64

2- комн. - 89

3 –комн. - 26

В состав Жилого комплекса входит:

✓ - 2-х секционный жилой дом, переменной этажности (5-9-ть этажей) с двухуровневым подвалом и тех. чердаком в каждой секции, с размещением в уровне первого этажа встроенно-пристроенного дошкольного образовательного учреждения, отделенного от жилых этажей надземной части корпуса междуэтажным пространством для прокладки инженерных коммуникаций (корпус 1);

✓ - 2-х секционный жилой дом, переменной этажности (10-19-ть этажей) с двухуровневым подвалом и тех. чердаком в каждой секции, с размещением в уровне первого этажа общественных помещений БКФН (корпус 2);

✓ - подземная автостоянка – двухуровневая, отапливаемая, многоугольной формы в плане, оснащенная одной двухпутной прямолинейной рампой въезда-выезда.

*В подземной автостоянке размещается:*

*на нижнем уровне (на отм. – 7,80) – помещения хранения автомобилей на 136 машиномест, двухпутная рампы въезда/выезда, венткамер, электрощитовых, помещения для хранения электроаппаратуры, кроссовых;*

*на верхнем уровне (на отм. -4,50) – помещения хранения автомобилей на 134 машиноместа, двухпутная рампа въезда/выезда, венткамер, электрощитовых, насосной пожаротушения, трансформаторной подстанции, помещения уборочной техники.*

*В корпусе 1 размещается:*

*в подвале – ЦТП, узел ввода, насосная, лифтовые холлы и тамбур-шлюзы, обеспечивающие связь надземной части здания с нижним уровнем подземной автостоянки, венткамеры, электрощитовые жилой и нежилой части здания, группы помещений для ДООУ, для прокладки инженерных коммуникаций;*

*на 1 этаже (отм. +-0,00) – помещений встроенно-пристроенного ДООУ на 95 мест (4 группы), входные группы жилой части каждой секции с помещениями консьержа с санузлами, колясочными и кладовыми уборочного инвентаря, мусорокамер в каждой секции, эвакуационных выходов из жилой части здания;*

*на 2-9-м этажах в каждой секции – квартиры.*

*Связь по этажам в каждой секции – лестничной клеткой и двумя лифтами, грузоподъемностью 1х630 и 1х1000 кг. Дополнительно предусмотрен малый грузовой лифт, грузоподъемностью 1х250 кг.*

*В корпусе 2 размещается:*

*на 1 этаже (на отм. + - 0,00) – эвакуационные выходы из жилой части, входные группы жилой части каждой секции с помещениями консьержа с санузлами, колясочными и кладовыми уборочного инвентаря, мусорокамер в каждой секции, нежилых помещений (БКФН);*

*На 2-19 –м этажах в каждой секции – квартир, пожаробезопасных зон для инвалидов.*

*Связь по этажам в каждой секции – лестничной клетки и двумя лифтами, грузоподъемностью 1х630 и 1х1000 кг;*

*Отделка фасадов: применен вентилируемый фасад. Используется три цвета: белый, терракотовый и серо-коричневый.*

*Для облицовки стен стилобатной части используется клинкерная плитка. Из гранита с поверхностью огневой обработки, выполняются цоколи, крыльца и открытые лестницы*

*Наружные стены – облицовка композитными панелями (HPL) в составе сертифицированной фасадной системы с вентилируемым*

		<p>ззором, и на секциях меньшей этажности применен керамический облицовочный кирпич на стальной подконструкции в составе сертифицированной фасадной системы с вентилируемым зазором. Наружные стены внутри лоджий и балконов – тонкий слой минеральной фасадной штукатурки по сертифицированной фасадной системе.</p> <p>Окна, балконные двери – блоки из ПВХ – профилей с заполнением двухкамерными стеклопакетами.</p> <p>Окна и витражи 1-го этажа, входные двери в нежилые помещения первого этажа (БКФН) – блоки из профилей из алюминиевых сплавов с заполнением двухкамерными стеклопакетами.</p> <p>Остекление лоджий – система из алюминиевых профилей с раздвижными створками с заполнением однокамерными стеклопакетами.</p> <p>Входные двери – стальные утепленные, окрашенные.</p> <p>Ограждение кровли, эвакуационных балконов, лестниц – стальные, окрашенные в заводских условиях.</p> <p>Полная внутренняя отделка мест общего пользования жилой части здания, технических помещений – выполняется в соответствии с функциональным назначением и технологическими требованиями.</p> <p>Квартиры, нежилые помещения БКФН (офисы), помещения встроено - пристроенного ДОУ – без отделки.</p> <p>Для электроснабжения квартир устанавливаются квартирные щиты ЦК.</p> <p>Электрические нагрузки, выделяемые на квартиры, составляют:</p> <p>1-комнатная квартира – 10 кВт</p> <p>2,3-х комнатные квартиры – 15 кВт</p> <p>Системы отопления жилой части здания – посекционные, двухтрубные, с нижней разводкой магистралей в подготовке пола</p> <p>Для жилой части предусматриваются: естественная приточная система через клапаны фирмы «Аегесо», и естественная вытяжная система. Для помещений БКФН и ДОУ предусматриваются индивидуальные приточно-вытяжные системы вентиляции с механическим побуждением. Подземная стоянка обеспечивается автономной приточно-вытяжной вентиляцией с контролем допустимого уровня окиси углерода</p> <p>Предусмотрено обеспечение городской, междугородней, международной IP телефонной связью, интернет, IP-телевидение с монтажом оптических кабелей. Коробок и муфт в стояке связи, с организацией закладных устройств для абонентской проводки.</p> <p>Радиофикация и этажное оповещение. Сеть трехпрограммного вещания с напряжением 120/15 Вт.</p> <p>Охрана входов осуществляется на базе модифицированного многоабонентного аудио домофона с применением электронных идентификаторов, с обеспечением управления подъездными дверями с пульта консьержа и квартирных сигнальных устройств, двухсторонней телефонной связи от подъездной панели вызова с диспетчером ОДС и консьержем</p> <p>Пожарная сигнализация со звуковым оповещением по холлам и коридорам жилого дома.</p> <p>Предусматривается система охранного телевидения и охранной сигнализации</p>
2.10.	Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в жилом доме	Помещения ДОУ, Помещения БКФН.
2.11.	Информация о составе общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности	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

	участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома	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 обслуживающие более одного помещения.
2.12.	Информация о предполагаемом сроке ввода жилого дома в эксплуатацию	Срок ввода в эксплуатацию – 2 квартал 2016 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 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 выполнению 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 строительного-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>Заказчик убежден, большинство рисков сведены к минимуму, поскольку объект отличается высокой конкурентоспособностью. Застройщик застраховал строительные-монтажные риски, материалы и элементы, используемые для производства работ, а также гражданскую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу третьих лиц при производстве строительного-монтажных работ. Полис страхования строительного-монтажных рисков</p>

2.15.	Информация о планируемой стоимости строительства жилого дома	1 958 028 977 руб. (Один миллиард девятьсот пятьдесят восемь миллионов двадцать восемь тысяч девятьсот семьдесят семь рубль 00 копеек)
2.16.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Проектная организация - ООО «Архитектурная мастерская «Сергей Киселев и Партнеры» ОГРН 1027729007140, ИНН 7729420045, КПП 772901001 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 42, стр. 3 пом. III, комн. 8 Технический заказчик - ОАО «Москапстрой» ОГРН 1027700060486, ИНН 7710043065, КПП 771001001 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 23/12, стр. 1-1А Генеральная подрядная организация – ЗАО «Промстройтехно-Инвест» ОГРН 1037739271140, ИНН 7709211195, КПП 774501001 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 11, стр. 2
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	Привлечения заемного финансирования по договору № 14/10-1 от 15.10.2014 года о предоставлении целевого процентного займа на сумму – 174 500 000 рублей сроком на 1 (один) год. Займодавец – ЗАО «Лидер-Инвест»; Привлечение заемного финансирования по договору № 14/10-2 от 28.10.2014г. о предоставлении процентного займа на сумму – 25 000 000,00 рублей сроком на 1 (один) год. Займодавец – ЗАО «Лидер-Инвест»; Привлечение заемного финансирования по договору № 14/10-3 от 28.10.2014 года о предоставлении процентного займа на сумму – 2 000 000,00 рублей сроком на 1 (один) год. Займодавец – ЗАО «Лидер-Инвест»; Привлечение заемного финансирования по договору № 14/11-1 от 05.11.2014 года о предоставлении процентного займа на сумму – 65 000 000,00 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  
цифрами прописью

Генеральный директор  
Рубцов Е.Г.

