

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**проекта по строительству жилого комплекса с первыми нежилыми этажами**  
**и подземным гаражом-стоянкой по адресу:**  
**город Москва, ЮВАО р-н Текстильщики, 109 квартал**

(с изменениями по состоянию на 06.05.2013 г.)

**Раздел I.**  
**Информация о застройщике**

1. **Фирменное наименование застройщика**  
Общество с ограниченной ответственностью «АРТ-Строй»  
(ООО «АРТ-Строй»)
2. **Место нахождения застройщика**  
123022, Москва, ул. Красная Пресня, дом 24.
3. **Режим работы застройщика**  
Рабочие дни (понедельник-четверг) с 9.30 до 18.45 ;  
(пятница) с 9.30 до 17.30; обед с 13-00 до 14-00
4. **Директор застройщика**  
Плющ Евгений Сергеевич
5. **Информация о государственной регистрации застройщика**  
ООО «АРТ-Строй» зарегистрировано Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г. Москве, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 14.10.2003г. за основным государственным регистрационным номером 1037739906115, ИНН 7706508254
6. **Информация об участниках застройщика, обладающими пятью и более процентами голосов на общем собрании участников общества**  
Общество с ограниченной ответственностью «Пионерстрой Инвест» (ОГРН 1067746424096, ИНН 7716545590)– 100 % голосов.
7. **Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик ранее**  
Застройщик в проектах строительства объектов недвижимости не принимал.
8. **Информация о видах лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке её действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.**  
В связи с тем, что деятельность застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не подлежит лицензированию, лицензии отсутствуют.
9. **Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации**  
Дебиторская задолженность на 31.03.13 – 318 680 071,41 руб.

Кредиторская задолженность на 31.03.13 – 213 405 405,64 руб.  
Финансовый результат за 3 мес.2013г – -160 759 000 руб.

## **Раздел II. Информация о проекте строительства**

### **1. Цель проекта строительства**

Строительство жилого комплекса с первыми нежилыми этажами и подземным гаражом-стоянкой по адресу: город Москва, ЮВАО р-н Текстильщики, 109 квартал, за счет собственных средств и привлеченных средств дольщиков.

Условное наименование жилого комплекса в рекламных целях: «LIFE-Волжская».

### **2. Этапы и сроки реализации проекта строительства, срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

Начало строительства – I квартал 2011 года.

Окончание строительства (подписание акта ввода объекта в эксплуатацию):  
- не позднее IV квартала 2014 года.

### **3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации**

По результатам государственной экспертизы проектной документации получены положительные заключения ГАУ «Мосгосэкспертиза» от 16.12.2010г. за №77-1-4-1143-10 (Регистрационный номер ИСОГД №45395000-08-85554 от 29.12.2010г.) и от 06 мая 2013 года № 77-1-2-0270-13.

### **4. Информация о правах застройщика на земельные участки, на которых ведется строительство**

Строительство ведется на Земельном участке с кадастровым номером 77:04:0004007:1010 и адресными ориентирами: г. Москва, ул.7-я Текстильщиков, вл.12, корп.1, корп.2, корп.3, вл.14, корп.1, корп.2, вл. 16, вл.20, вл.20, стр. 2, вл.22, ул. Шкулева, вл.13/25, стр.1, ул. Чистова, вл.18, корп.2, стр.3.

Договор аренды земельного участка № Д-22/301-з от 31.01.2011 г. между Застройщиком и Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г. Москве, зарегистрирован 13.04.2011г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, рег. №77-77-14/001/2011-608.

### **5. Информация о собственнике земельного участка**

Земельный участок, на котором ведется строительство, находится в собственности Российской Федерации (номер государственной регистрации 77-77-14/013/2010-192 от 15.10.2010 г.).

### **6. Информация о границах и площади земельного участка, на котором ведется строительство**

Площадь земельного участка для строительства жилого комплекса с кадастровым номером 77:04:0004007:1010 - 33995 кв.м.  
Участок расположен в Юго-Восточном административном округе, на территории 109 квартала микрорайона III района «Текстильщики».  
Земельный участок ограничен внутриквартальными проездами:  
с востока – проездом вдоль домов №14, 16, 18 по 7-ой улице Текстильщиков;  
с запада – проездом вдоль домов 17/14, 19, 21 по ул. Малышева;  
с юга участок выходит непосредственно на ул. Шкулева;  
с севера - на ул. Чистова.

**7. Информация о разрешении на строительство**

Разрешение на строительство от 02.03.2011 №RU77204000-005899 выдано комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

**8. Местоположение строящегося жилого комплекса**

Строящийся комплекс расположен по адресу: город Москва, Юго-Восточный административный округ, р-н Текстильщики, 109 квартал, в непосредственной близости (в радиусе пешеходной доступности 700-900 м) от станции метро «Волжская» Люблинско-Дмитровской линии метрополитена.

Район застройки комплекса ограничен с юга ул. Шкулева; с севера – ул. Чистова, с востока - 7-ой ул. Текстильщиков; с запада - ул. Малышева.

**9. Краткое описание строящегося жилого комплекса**

Объемно-пространственная композиция и архитектурно-планировочное решение жилого комплекса приняты с учетом исторически сложившейся застройки 109 квартала района «Текстильщики», в увязке с существующими жилыми зданиями по периметру квартала.

Композиция формируется двумя, симметрично расположенными относительно главной оси группами по три жилых дома, со сдвижкой вдоль оси на корпус. Наземные здания объединены стилобатной частью. Между корпусами организуется пешеходно-рекреационная зона, которая формирует дворовое пространство.

Комплекс состоит из трех основных функциональных блоков: жилая часть, встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, подземная автостоянка.

Жилая часть состоит из шести односекционных разновысотных зданий (Корпуса 1-6), в каждом корпусе на первом этаже выделены входные группы помещений. Квартиры начинаются, как правило, со второго этажа, кроме 2-го корпуса, в которых квартиры начинаются с 3-го этажа. Планировочная структура типовых этажей жилой части каждого из шести корпусов выполнена однотипно – корпус секционного типа с лестничной клеткой типа Н1 и двумя лифтами грузоподъемностью 630 кг и 1000 кг. Отличие корпусов состоит в этажности, количестве и типе квартир.

**10. Количество и состав частей (квартир, гаражей, и иных объектов недвижимости) строящегося жилого комплекса, а также функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества жилого комплекса**

Площадь жилого комплекса, м <sup>2</sup>	<b>91080</b>
<i>в том числе: наземная часть, м<sup>2</sup></i>	<i>72338</i>
<i>подземная часть, м<sup>2</sup></i>	<i>18742</i>
<b>Строительный объем, м<sup>3</sup></b>	<b>343159</b>
Количество этажей	<b>14-20+тех.+подз.</b>
Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	<b>47543</b>
Общее количество квартир, шт.	<b>756</b>
<i>в том числе: 1-комнатных (II кат.)</i>	<i>207</i>
<i>2-комнатных (II кат.)</i>	<i>245</i>
<i>3-комнатных (I кат.)</i>	<i>19</i>
<i>3-комнатных (II кат.)</i>	<i>135</i>
<i>4-комнатных (I кат.)</i>	<i>19</i>
<i>4-комнатных (II кат.)</i>	<i>71</i>
<i>5-комнатных (II кат.)</i>	<i>60</i>
Вместимость автостоянок, м/м	<b>902</b>
<i>в том числе: подземной, м/м</i>	<i>859</i>
<i>открытой, м/м</i>	<i>77</i>
Общая площадь подземной автостоянки, м <sup>2</sup>	<b>17071</b>
Площадь нежилых помещений	<b>5096</b>
<i>в том числе: ДОУ, м<sup>2</sup></i>	<i>2213</i>
Административные помещения	<b>442</b>
<i>Офисные помещения</i>	<i>105</i>
<i>помещения свободной планировки без конкретной технологии, м<sup>2</sup></i>	<i>2336</i>

*Корпус 1*

14-ти этажное здание корпуса 1 расположено в северной части участка строительства, вблизи улицы Чистова.

Первый этаж - нежилой с размещением двух помещений свободной планировки без конкретной технологии совокупной площадью 591 кв.м..

Всего в корпусе 1 - 104 квартиры II категории комфортности, из них:

1 комнатных – 39 шт.

2 комнатных – 13 шт.

3 комнатных – 26 шт.

4 комнатных – 13 шт.

5 комнатных – 13 шт.

### *Корпус 2*

17-этажное здание 2-го корпуса расположено в центре участка вдоль 7-й улицы Текстильщиков.

В первых двух встроенно-пристроенных этажах запроектировано дошкольное общеобразовательное учреждение (ДОУ) на 80 мест (4 группы) общей площадью 2 213 кв.м. Между ДОУ и жилой частью предусмотрен технический этаж.

Всего в корпусе 2 - 143 квартиры II категории комфортности, из них:

- 1 комнатных – 53 шт.
- 2 комнатных – 53 шт.
- 3 комнатных – 30 шт.
- 4 комнатных – 7 шт.

### *Корпус 3*

В южной части участка вблизи улицы Шкулева расположено 16-этажное здание 3-го корпуса.

Первый этаж - нежилой с размещением административного помещения площадью 419 кв.м. и офисного помещения площадью 105 кв.м.

Всего в корпусе 3 – 120 квартир II категории комфортности, из них:

- 2 комнатных – 90 шт.
- 3 комнатных – 15 шт.
- 5 комнатных – 15 шт.

### *Корпус 4*

20-этажное здание корпуса 4 расположено в северной части участка строительства вблизи улицы Чистова..

Первый этаж нежилой с размещением двух помещений свободной планировки без конкретной технологии совокупной площадью 551 кв.м.

Всего в корпусе 4 - 133 квартиры, в том числе 38 квартир I уровня комфортности и 95 квартир II категории комфортности, из них:

- 1 комнатных – 19 шт.
- 2 комнатных – 57 шт.
- 3 комнатных – 19 шт.
- 4 комнатных – 38 шт.

### *Корпус 5*

18-тиэтажное здание корпуса 5 расположено в центре участка строительства вдоль улицы Малышева.

Первый этаж нежилой с размещением двух помещений свободной планировки без конкретной технологии совокупной площадью 597 кв.м.

Всего в корпусе 136 квартир II категории комфортности, из них:

- 1 комнатных – 51 шт.
- 2 комнатных – 17 шт.
- 3 комнатных – 34 шт.
- 4 комнатных – 17 шт.
- 5 комнатных – 17 шт.

### *Корпус 6*

16-этажное здание корпуса 6 расположено в юго-западной части участка вдоль улицы Малышева.

Первый этаж нежилой с размещением двух помещений свободной планировки без конкретной технологии совокупной площадью 597 кв.м.

Всего в корпусе 120 квартир II категории комфортности, из них:

1 комнатных – 45 шт.

2 комнатных – 15 шт.

3 комнатных – 30 шт.

4 комнатных – 15 шт.

5 комнатных – 15 шт.

Основные входы в нежилые помещения запроектированы изолированными от жилого вестибюля и размещаются со стороны пешеходной аллеи комплекса. Все нежилые помещения запроектированы компактными группами с возможностью их совместной и отдельной эксплуатации.

Объемно-планировочные решения отдельно стоящих зданий выполнены на основе тщательного инсоляционного анализа квартир окружающей застройки и с учетом рекомендаций визуально-ландшафтного анализа.

В проекте в полной мере предусматриваются мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения: от специальных мест на открытой автостоянке до специальных санузлов. Отметка 1-го этажа максимально приближена к общей планировочной отметке пешеходного пространства.

Предусмотрены безбарьерные входы в здания до уровня лифтов. В помещениях ДОО обеспечен доступ инвалидов на все этажи учреждений.

Подземная автостоянка

Под жилым комплексом размещена подземная автостоянка общей площадью 17071 кв.м. на 859 машиномест с применением механизированных парковочных систем типа «Клаус».

#### **11. Технические характеристики квартир, а также некоторые технические характеристики жилого комплекса в целом**

Общая площадь квартир: от 36,10 кв. м. до 108,40 кв. м., в том числе:

- однокомнатные квартиры – от 36,10 кв. м. до 37,90 кв. м.

- двухкомнатные квартиры – от 46,00 кв. м. до 58,5 кв. м.

- трехкомнатные квартиры I категории – от 108,00 кв. м. до 108,50 кв. м.

- трехкомнатные квартиры II категории – от 71,30 кв. м. до 75,90 кв. м.

- четырехкомнатные квартиры I категории - от 107,4 кв. м. до 108,4 кв.м.

- четырехкомнатные квартиры II категории – от 84,40 кв. м. до 85,40 кв.м.

- пятикомнатные квартиры – от 102,1 кв. м. до 105,8 кв.м.

Квартиры, нежилые помещения свободной планировки без конкретной технологии сдаются без отделки.

*Входные группы жилой части, вестибюли, лифтовые холлы, поэтажные коридоры:*

Полы – нескользящая плитка из керамогранита.

Стены и колонны – окраска.

Потолки – подвесные типа «Армстронг», со встроенными источниками освещения, с установкой ревизий для обслуживания инженерных коммуникаций.

*Помещения ДОУ:*

Полы: - коридоры, раздевалыные, медпункт, буфетные – линолеум;  
- групповые, спальныые, музыкальный зал – паркет;  
- пищеблок, санузлы, техпомещения, кладовые, постирочная - керамическая плитка.

Стены: - коридоры, раздевалыные, медпункт, буфетные, групповые, спальныые,  
- музыкальный зал – окраска;  
- пищеблок, санузлы, постирочная – керамическая плитка.

Потолки: - вестибюль, коридоры - подвесные типа «Армстронг», со встроенными светильниками;  
- групповые, спальныые, музыкальный зал – окраска водозмульсионная;  
- пищеблок, санузлы, техпомещения, кладовые, постирочная – окраска алкидная.

*Автостоянка:*

Полы – наливные на основе эпоксидной смолы. В полах выполнить водосборные лотки, закрытые чугунными решетками. Уклон полов должен обеспечивать сток воды к лоткам и приямкам.

Стены и колонны – окраска алкидная по затертой поверхности.

Потолки – окраска алкидная.

Въезд (выезд) автостоянки оснастить металлическими убирающимися (складывающимися) вверх воротами и светофорами, управляемыми от кнопки с поста охраны автостоянки.

Колесоотбойные бортики из стальных труб.

**12. Состав общего имущества в многоквартирных домах, входящих в состав жилого комплекса, которое находится в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства**

Лестницы, в т.ч. эвакуационные;

Вестибюли, лифтовые холлы, переходы;

Вспомогательные (технические) площади, обеспечивающие эксплуатацию здания - индивидуальный тепловой пункт, водомерный узел, венткамеры, лифтовые шахты, машинные помещения лифтов, коммуникационные шахты и коммуникационные коридоры и пр.;

Внутридомовые системы и оборудование, обеспечивающие эксплуатацию здания: системы отопления, ВиК, электросвещения, сети связи и телекоммуникаций, лифты, насосная станция, система дымоудаления и пр.;

Внеплощадочные и внутриплощадочные инженерные сети и инженерные объекты (или части объектов), обеспечивающие устойчивую эксплуатацию площадей: теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение (ввод питьевого водопровода от магистрали до водомерного узла, водомерный узел, противопожарный водопровод), канализация, телекоммуникации;  
Ограждающие и несущие конструкции дома (фундаменты, стены и т. п.);  
Земельный участок;  
Прочие объекты (согласно Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома).

**13. Срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и орган, уполномоченный на его выдачу**

Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – не позднее IV квартала 2014 года  
Уполномоченный орган на выдачу разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

**14. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке многоквартирного дома**

- Управление строительства, реконструкции и землепользования Префектуры ЮВАО,
  - Управа района Текстильщики,
  - Эксплуатирующая организация,
  - Территориальный орган Госсанэпиднадзора,
  - ОГПН Управления по ЮВАО ГУ МЧС России по городу Москве.
  - Комитет государственного строительного надзора г. Москвы,
  - отдел экологического контроля Департамента природопользования и охраны окружающей среды г. Москвы,
  - Департамент социальной защиты г. Москвы,
  - Застройщик ООО «АРТ-Строй»,
  - Генеральный проектировщик ООО «Архитектурная мастерская «Сергей Киселев и партнеры»,
  - Генеральный подрядчик ООО «Строительная компания «Пионер».
- Возможно также участие отдельных субподрядных организаций.

**15. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по их добровольному страхованию**

Риск случайной гибели или повреждения объекта при производстве строительно-монтажных работ зданий, сооружений, монтируемых машин, оборудования и запасных частей к нему, строительных материалов и другого имущества, находящегося на территории строительства многофункционального жилого комплекса;

Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства.

На дату опубликования проектной декларации страхование указанных рисков не осуществлялось.



16. Планируемая стоимость строительства многофункционального жилого комплекса  
3 654 000 000 рублей (три миллиарда шестьсот пятьдесят четыре миллиона рублей).
17. Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам с дольщиками  
Залог земельного участка и строящегося объекта.
18. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многофункционального жилого комплекса, помимо договоров участия в долевом строительстве  
Кредитный договор от 29.07.11 г. № 3031/11, заключенный с «Московский кредитный банк» (ОАО).
19. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы
- Генеральный проектировщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская «Сергей Киселев и Партнеры»  
Адрес: 105066, г. Москва, Токмаков пер., д.11  
Тел.: (495) 951-42-11  
ИНН 7701304024 ОГРН 1027739085131  
Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 23.06.2011 №0778-2011-7701304024-П-3 Некоммерческое партнерство «Гильдия архитекторов и инженеров».
- Генеральный подрядчик:**  
Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Пионер»  
Адрес: 123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24  
тел. (495) 502-95-59  
ОГРН 1107746771736 ИНН 7703728420  
Свидетельство о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства: № 205.03-2010-7703728420-С-039 от 28.12 2012 г., выданное СРО - НПСК «Межрегиональный строительный комплекс»
- Технический заказчик**  
Общество с ограниченной ответственностью «Пионерстрой Инвест»  
Адрес: 123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24  
Тел. 502-95-59  
ОГРН 1067746424096 ИНН 7716545590  
Свидетельство о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0763.02-2010-7716545590-С-009 от 29.12.2012 г., выданное СРО – НП «Первая Национальная Организация Строителей».
- « 17 » марта 2011 г.
- Директор ООО «АРТ-Строй» \_\_\_\_\_ Е.С. Плющ
- Дата опубликования проектной декларации: « 17 » марта 2011 года.  
Место опубликования проектной декларации: интернет-сайт [www.pioneer.ru](http://www.pioneer.ru)

