

Утверждаю:

Президент

Управляющей организации

Е.Г. Рубцов

«29» апреля 2016 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 «29» апреля 2016 г.**

**(редакция № 12)**

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 2013 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.  Единственным участником ООО «Нагатинский» является АО «Лидер-Инвест» (100% в уставном капитале ООО «Нагатинский»)
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 31.03.2016 – (11 323) тыс. руб.
1.10.	Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<u>По состоянию на 31.03.2016:</u> Дебиторская задолженность – 71 067 тыс. руб. Кредиторская задолженность – 484 687 тыс. руб. Привлеченные средства на строительство объекта недвижимости - 703 795 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 31.08.2015 г.



		<p>2 этап – Строительно-монтажные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в эксплуатацию 3 кв. 2016 года.</p> <p>3 этап – Передача квартир участникам долевого строительства: 4 кв. 2016 года</p>
2.3.	Информация о сроках реализации проекта строительства	<p>Начало строительства - 4 кв. 2014 г.</p> <p>Окончание строительства - 3 кв. 2016 г.</p>
2.4.	Информация о результатах экспертизы проектной документации	<p>Проект Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой разработан ООО «Архитектурная мастерская «Сергей Киселев и Партнеры».</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Этажность корп. 1: 5-9 этажей + 2 подземных этажа + тех. чердак.</p> <p>Этажность корп. 2: 10-19 этажей + 2 подземных этажа + тех. чердак по адресу: г. Москва 1-й Нагатинский проезд, вл. 14, район «Нагатино-Садовники», Южный административный округ, соответствуют требованиям технических регламентов.</p>
2.5.	Информация о разрешении на строительство	<p>Разрешение № RU77163000-010371 от 18 декабря 2014 г. на строительство Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, ЮАО, район Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский пр-д, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР»).</p> <p>Срок действия разрешения до 31 августа 2016 г.</p>
2.6.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	<p>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.</p> <p>Собственник земельного участка - город федерального значения Москва.</p>
2.7.	Информация об элементах благоустройства	<p>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.</p> <p>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 по 2-му Нагатинскому проезду. Внутренний круговой проезд, устройство мощеных площадок перед входами в подъезд задают планировочную организацию дворового пространства. Рекреационная зона жилого двора является буферным пространством между школой и жилым двором. В местах значительного перепада высот предусмотрены</p>



		<p>подпорные стенки с ограждением. 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 ДООУ с выходом как 1-ый Нагатинский проезд, так и отдельными выходами на территорию Жилого комплекса. В составе озеленения предполагается высадка травяных газонов с выделением клумб под однолетники, 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.	<p>Информация о местоположении строящегося жилого дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>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</p>
2.9.	<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>Предусматривается строительство жилого комплекса, конструктивная схема – каркасно-стенная, из монолитного железобетона, конструкции корпусов отделены деформационными швами от конструкций подземной автостоянки, фундаменты – монолитная железобетонная плита. Основные несущие конструкциями подземной части – монолитные железобетонные. Несущими конструкциями надземной части являются монолитные железобетонные наружные и внутренние стены. Плиты перекрытия типовых и технических этажей – монолитные железобетонные безбалочные. Отделка наружных ограждающих конструкций вентилируемый фасад с утеплителем. Элементы лестниц, лифтовых шахт, пандусов, крылец, входных групп, парапетов выполняются из монолитного железобетона. Кровля подземной автостоянки – плоская, совмещенная, эксплуатируемая. Покрытие – мелкогабаритная бетонная плитка, на отдельных участках с устройством газонов по плите покрытия подземной автостоянки с гидроизоляцией и утеплителем. Водосток по рельефу, частично – внутренний. Кровля корпусов запроектирована плоская с внутренним водостоком. В доме (Корпус № 2) на первом этаже размещены офисные помещения (БКФН) в кол-ве 3 (трех) помещений с разными входными группами, общая площадь которых составляет 627,2 м<sup>2</sup> и определяется как сумма площадей трех лотов по внутреннему периметру стен 1-го этажа корпуса 2, включая площадь разделяющих офисы конструкций и площади обслуживающих офисных инженерных шахт. В доме размещено 259 квартир, общая площадь которых составляет 15 906 м<sup>2</sup>, в том числе:  Корпус 1: 80 шт., площадь – 4 850 м<sup>2</sup>;  типы и количество квартир:  1-комн. - 32  2- комн. - 40  3 –комн. - 8  Корпус 2: 179 шт., площадь – 11 056 м<sup>2</sup>;  типы и количество квартир:  1-комн. - 64  2- комн. - 89  3 –комн. - 26  <i>В подземной автостоянке размещается:</i>  - на нижнем уровне (на отм. – 7,80) – помещения хранения автомобилей на 136 машиномест, двухпутная рампы въезда-выезда, венткамер, электрощитовых, помещения для хранения электроаппаратуры, кроссовых;</p>

		<p>- 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.</p> <p>Отделка фасадов: применена система навесного вентилируемого фасада. В качестве облицовки используются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- облицовка фиброцементными панелями на стальной подконструкции в составе сертифицированной фасадной системы с вентилируемым зазором;</li> <li>- керамический облицовочный кирпич "TILERI" на стальной подконструкции в составе сертифицированной фасадной системы с вентилируемым зазором.</li> </ul> <p>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 одинарным остеклением.</p> <p>Входные двери – стальные утепленные, окрашенные.</p> <p>Полная внутренняя отделка мест общего пользования жилой части здания и технических помещений – выполняется в соответствии с функциональным назначением и технологическими требованиями.</p> <p>Квартиры, нежилые помещения БКФН (офисы), помещения встроено - пристроенного ДООУ – без отделки.</p> <p>Для электроснабжения квартир устанавливаются квартирные щиты ЩК.</p> <p>Охрана входов осуществляется на базе модифицированного многоабонентного аудио домофона.</p>
2.10.	Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в жилом доме	Помещения ДООУ, Помещения БКФН.
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 и 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. Также после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию земельный участок будет переоформлен в соответствии с действующим законодательством на основании зарегистрированных имущественных прав.
2.12.	Информация о предполагаемом сроке ввода жилого дома в эксплуатацию	Срок ввода в эксплуатацию – 4 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 строительно-монтажных работ, зданий, сооружений, монтируемого оборудования и запасных частей к нему, строительных материалов и другого имущества, находящегося на территории строительства;</li> <li>4. 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 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 комбинированного страхования строительно-монтажных рисков № SYS872146901 от 16.12.2014г.</p>
2.15.	Информация о планируемой стоимости строительства жилого дома	2 310 806 264 руб. (Два миллиарда триста десять миллионов восемьсот шесть тысяч двести шестьдесят четыре рубля 00 копеек).
2.16.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)	<p>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 –  АО «Промстройтехно-Инвест»  ОГРН 1037739271140, ИНН 7709211195, КПП 774501001  125286 г. Москва, Ленинградский проспект 31А стр. 1</p>
2.17.	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору	<p>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</p>

		<p>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 «Строительная Страховая Группа» (ООО «ССГ»), ИНН 7713517010, ОГРН 1037789072661, юридический адрес: 129223, г. Москва, проспект Мира, домовладение 119, строение 538, Генеральный договор ЗАСТР № 86-45/0001/15 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве от 15 января 2015г.;</li> <li>- Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Респект» (ООО «СК «Респект»), ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, юридический адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина. Д. 29, Генеральный договор № ГОЗ-29-1071/15 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 10 ноября 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 № 35-2336/2015 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве 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 № 14/10-1 от 15.10.2014 года о предоставлении целевого процентного займа на сумму – 200 000 000 рублей. Займодавец – АО «Лидер-Инвест»;</p> <p>Привлечение заемного финансирования по договору № 14/10-2 от 28.10.2014г. о предоставлении процентного займа на сумму – 161 464 640,65 рублей. Займодавец – 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

4 ( *четыре* ) листов

*Е.Г. Рубцов*  
Е.Г. Рубцов

