

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства
многоквартирного жилого дома корп. А, многофункционального нежилого корп. Д,
входящих в состав жилого комплекса
с подземной автостоянкой и социальной инфраструктурой

г. Москва

21 октября 2013г.

I. Информация о Застройщике

Раздел 1

1.1. Фирменное наименование	Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М» (сокращенное наименование ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М»)
1.2. Место нахождения	121352, г. Москва ул. Давыдовская д.16.
1.3. Адрес для корреспонденции	121352, г. Москва ул. Давыдовская д.16;
1.4. Режим работы	Понедельник – четверг с 09-00 до 18-00; Пятница с 9-00 до 17-00

Застройщика

Раздел 2

2.1. Государственная регистрация Застройщика	Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М», зарегистрировано Московской регистрационной палатой 16.07.2001 года (Свидетельство № 001.020.757), Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 года серии 77 № 005392242 от 12.08.2002 года (регистрирующий орган - Межрайонная инспекция МНС России №39 по г.Москве) ОГРН – 1027739061844 ИНН - 7709346940 КПП – 774501001
--	--

Раздел 3

3.1. Учредители Застройщика	Открытое акционерное общество «Группа ЛСР», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 15 по Санкт-Петербургу 14 августа 2006г. ОГРН 5067847227300, место нахождения: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36. Открытое акционерное общество «Группа ЛСР» является единственным акционером Закрытого акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-М» 100% акций
-----------------------------	---

Раздел 4

4.1. Проекты строительства многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию, в которых принимал участие Застройщик в течение последних трех лет	Проект строительства жилых домов, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, с.п. Павло-Слободское, вблизи д. Чёрная (адрес строительный): Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 10 шт., № по генплану 23, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 33, 34, 35 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.05.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 35 – 16.05.2012; домов № по генплану 30, 34 – 21.05.2012 Тип 1АП 2-х этажное административное здание тип 1АП, № по генплану 67 – срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию – 16.05.2012. Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 3 шт., № по генплану 53, 54, 55; Тип 1/1 – 2х-этажные 8-квартирные – 8 шт., № по генплану 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.06.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66
--	--

– 29.05.2012.

Тип 1 – 3х-этажный 12-квартирный – 1 шт. № по генплану 44; Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 7 шт. № по генплану 8, 10, 12, 13, 14, 15, 29 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию дома № по генплану 29 – 21.05.2012; домов № по генплану 12, 14, 15 – 27.09.2012; домов № по генплану 13, 44 – 28.09.2012; домов № по генплану 8, 10 – 15.10.2012

Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 3 шт. № по генплану 56, 57, 58; Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 7 шт. № по генплану 28, 31, 36, 37, 38, 39, 40 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 28, 31, 36, 37, 38, 39, 40 – 21.05.2012; домов № по генплану 56, 57, 58 – 29.05.2012.

Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 4 шт., № по генплану 46, 50, 51, 52; Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 7 шт., № по генплану 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию дома № по генплану 22 – 21.05.2012; дома № по генплану 17 – 27.09.2012; домов № по генплану 18, 46 – 28.09.2012; домов № по генплану 16, 21, 50, 51, 52 – 15.10.2012; домов № по генплану 19, 20 – 22.10.2012.

Тип 1 – 3х-этажные 12-квартирные – 7 шт., № по генплану 41, 42, 43, 45, 47, 48, 49; Тип 2 – 3х-этажные 12-квартирные – 4 шт., № по генплану 6, 7, 9, 11 - срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией 30.12.2012. Фактический срок ввода в эксплуатацию домов № по генплану 47, 48, 49 – 28.09.2012; домов № по генплану 7, 9, 11, 45 – 15.10.2012; домов № по генплану 6, 41, 42, 43 – 22.10.2012.

Раздел 5

5.1. Вид лицензируемой деятельности	Допуск к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
5.1.1. Регистрационный номер лицензии и дата выдачи	Свидетельство №0182.03-2009-7709346940-С-2 от 03 декабря 2010г.
5.1.2. Срок действия лицензии	С 03 декабря 2010 г. без ограничения срока
5.1.3. Область действия лицензии	Без ограничения территории
5.1.4. Орган, выдавший лицензию	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение строителей»

Раздел 6

6.1. Финансовый результат текущего года - чистая прибыль (убыток) (на 30.09.2013 по данным бухгалтерского учета), тыс. руб.	(78145)
6.2. Размер кредиторской задолженности (на 30.09.2013), тыс. руб.	1 222 442

II. Информация о проекте строительства

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства	Строительство разноэтажного 11-ти секционного жилого корпуса А первой категории комфортности и многофункционального нежилого корпуса Д, входящих в состав жилого комплекса с подземной автостоянкой и социальной инфраструктурой.
1.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства	Начало строительства – IV квартал 2013 г. Окончание строительства – IV квартал 2017 г.
1.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение государственной экспертизы № 77-1-4-0075-13, утвержденное 09.02.2013г.

Раздел 2

2.1. Информация о разрешении на строительство	Разрешение на строительство №RU77126000-008347 от 08.08.2013г, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор). Срок действия до 31.12.2013г.
---	---

Раздел 3

3.1. Информация о правах Застройщика на земельный участок	Права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001011:8 основаны на Договоре аренды земельного участка № КДМ01-09/2013 от 04.09.2013 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» октября 2013 г. сделана запись регистрации № 77-77-14/076/2013-194.
3.1.1. Собственник земельного участка	Общество с ограниченной ответственностью «Коалко-Девелопмент Москва». Право собственности на основании Распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 30.06.2012 г. № 2547-05 ДЗР и Договора купли-продажи земельного участка от 30.06.2012 г. № М-05-С01540, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» августа 2012 г. сделана запись регистрации № 77-77-14/033/2012-661, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 05.04.2013 г., бланк серия 77-АО № 795482
3.1.2. Границы земельного участка, предусмотренные проектной документацией (описание)	Участок относится к категории земель «земли населенных пунктов» и имеет разрешенное использование: «участки размещения многоквартирных жилых домов; объекты размещения жилых помещений в жилых комплексах с обслуживающими функциями (1.2.1); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных домов (1.2.1); участки размещения учебно-воспитательных объектов: объекты размещения учреждений дошкольного воспитания (1.2.17); участки размещения торгово-бытовых объектов: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций бытового обслуживания (1.2.5)» Кадастровый номер земельного участка 77:05:0001011:8 Границы земельного участка: <ul style="list-style-type: none">• с севера – улица Серпуховский Вал и бульвар;• с запада – 1-й Рощинский проезд;• с востока – 4-й Рощинский проезд;• с юга – участок насосно-перекачивающей станции (НПС) Рощинской и квартал жилой застройки

3.1.3. Площадь земельного участка, предусмотренная проектной документацией, кв.м.

47 200

3.2. Элементы благоустройства, предусмотренные проектной документацией

В качестве благоустройства придомовых территорий предусматривается размещение автостоянок временного хранения автотранспорта. Места постоянного хранения автотранспорта учтены подземной автостоянкой закрытого типа.

На территории жилой зоны предусматривается размещение площадок для игр детей, отдыха взрослых, занятий физкультурой. Озеленение участка решено посадкой декоративных кустарников, устройством газонов и цветников, посадкой крупномерных декоративных деревьев. Площадь зеленых покрытий составляет 24% территории комплекса.

Во избежание сквозного проезда автотранспорта вдоль участка детского сада выполняется ограждение с воротами и калитками и на выезде в 1-ый Рощинский проезд между корпусами А и Д, предусмотрена установка шлагбаумов.

Покрытие проездов и тротуаров в границах участка и частично за пределами, выполняется из бетонной плитки типа «брусчатка». Покрытие проезда за пределами участка выполняется из асфальтобетона. Вдоль проездов предусмотрена установка бетонного дорожного бортового камня, по периметру газонов и дорожек – бетонного садового камня.

Раздел 4

4.1. Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома

г. Москва, Южный административный округ, район Даниловский, ул. Серпуховский Вал, вл. 19, 21 (строительный адрес)

4.2. Описание строящегося (создаваемого) многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

Строительство жилого 11-секционного дома, переменной этажности 15-17-15-18-15-17-15-10-10-11-13, с общим размером секций в осях 59,55 м*53,9 м, 65,75 м*117,6 м и 74,0 м, № по проекту планировки Корпус А, ширина корпуса в осях по первому этажу – 20,3 м, со второго этажа и выше – 16,8 м. Максимальная высотная отметка здания – 63,52 м, расположенного по адресу: г. Москва, Южный административный округ, район Даниловский, ул. Серпуховский Вал, вл. 19, 21.

Строительный объем – 702 990 куб.м.

Площадь застройки – 7 406,50 кв.м.

Общая наземная площадь жилого дома – 69 189 кв.м.

Строительство многофункционального нежилого здания, № по проекту планировки Корпус Д, представляет собой: 1 и 2 этажи – незамкнутый круглый объем диаметром в осях 40,6 м, 3-й этаж – Т-образный объем. Этажность – 2-3 этажа. Максимальная высотная отметка здания – 14,25 м, расположенного по адресу: г. Москва, Южный административный округ, район Даниловский, ул. Серпуховский Вал, вл. 19, 21.

Строительный объем – 14 025 куб.м.

Площадь застройки – 1 436 кв.м.

Общая наземная площадь нежилого здания – 3 182 кв.м.

На земельном участке предусмотрено размещение четырех разноэтажных секционных жилых корпуса А,Б,В,Г с первыми нежилыми этажами и 2-3-этажного многофункционального здания с офисными помещениями и кафе. Все здания объединены общей подземной двухуровневой автостоянкой.

Во всех жилых корпусах запроектировано объединение по первым этажам по две – три жилые секции общими входными группами и помещениями общего пользования: вестибюль, помещение охраны, колясочная, кладовая уборочного инвентаря. Входы в жилую часть располагаются со стороны двора.

С 1-го (корпус Г) и 2-го этажей (корпуса А, Б, В) и выше размещаются квартиры.

Под жилыми корпусами А, Б, В, Г располагаются технические этажи (отм. – 3,300),

помещения и коридоры для прокладки инженерных коммуникаций (техподполье). В технических этажах располагаются приточные венткамеры офисов, кроссовые, электрощитовые.

На первых нежилых этажах размещаются встроенно-пристроенные помещения ТСЖ с кафе и ЦПУ (корпус Г), ДОУ (корпус В) и офисные помещения (корпус А и Б), входы в которые предусмотрены по внешней стороне комплекса и изолированно от жилой части.

Конструктивная система зданий – колонно-стенная (смешанная). Общая устойчивость зданий обеспечивается совместной работой элементов конструктивной системы. Здания разделены деформационными швами на отдельные блоки разной этажности. Несущие конструкции из монолитного железобетона.

Раздел 5

5.1. Количество квартир в строящемся многоквартирном доме

Жилой, переменной этажности 15-17-15-18-15-17-15-10-10-11-13, 11-ти секционный многоквартирный дом корпус А

№ секции	Кол-во квартир на секцию	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	4-комнатные квартиры	5-комнатные квартиры
Секция 1	42	-	14	14	14	-
Секция 2	46	-	-	30	15	1
Секция 3	42	14	-	14	14	-
Секция 4	62	28	-	28	-	6
Секция 5	42	14	-	14	14	-
Секция 6	46	-	-	30	15	1
Секция 7	42	-	28	14	-	-
Секция 8	26	9	-	17	-	-
Секция 9	27	-	-	18	9	-
Секция 10	30	10	-	20	-	-
Секция 11	36	12	-	24	-	-
Итого на дом	441	87	42	223	81	8

Итого: 441 квартира (87 кв. 1-комнатных, 42 кв. 2-комнатных, 223 кв. 3-комнатных, 81 кв. 4-комнатные, 8 кв. 5-комнатные)

5.1.2. Количество и состав нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества строящегося многоквартирного дома

Жилой, переменной этажности 15-17-15-18-15-17-15-10-10-11-13, 11-ти секционный многоквартирный дом корпус А

Предусматривается строительство нежилых помещений под размещение в них офисов:

Этаж	Секция	№ нежилого помещения	Общая площадь кв.м.
первый	1	1	169,8
первый	1-2	2	282,3
первый	2	3	364,2
первый	3-4	4	444,8
первый	4-5	5	521,0
первый	6	6	348,9

первый	6	7	125,8
первый	7	8	294,0
первый	8-9	9	160,8
первый	9-10	10	450,6
первый	11	11	209,4
Итого:			3371,6

Нежилой, многофункциональный, переменной этажности корпус Д.
Предусматривается строительство помещения под размещение кафе на первом этаже и нежилых помещений общественного назначения без конкретной технологии:

Этаж	№ нежилого помещения	Общая площадь кв.м.
первый	1	238,8
первый	2	547,4
второй	3	361,1
второй	4	31,6
второй	5	458,9
третий	6	151,8
третий	7	75,9
третий	8	147,2
третий	9	31,6
Итого:		2044,3

5.2. Техническая характеристика объекта и его самостоятельных частей

Общая площадь квартир – 47 551,7 кв. м.

- 1-но комнатных квартир 131 шт. (общей приведенной площадью до 59,0 кв.м.)
- 2-х комнатных квартир 136 шт. (общей приведенной площадью до 85,7 кв.м.)
- 3-х комнатных квартир 289 шт. (общей приведенной площадью до 136,9 кв.м.)
- 4-х комнатных квартир 29 шт. (общей приведенной площадью до 156,3 кв.м.)
- 5-х комнатных квартир 1 шт. (общей приведенной площадью до 273,9 кв.м.)

В составе жилого комплекса предусмотрено размещение следующих организаций общественного назначения:

- корпус Б – офисные помещения в уровне первого этажа;
- корпус В – встроенно-пристроенное ДООУ в уровне 1-го этажа и цокольной части здания (помещения пищеблока);
- корпус Г – в уровне 1-го этажа: помещения ТСЖ, службы эксплуатации комплекса; в пристроенном одноэтажном объеме – офисное помещение, кафе с летней террасой.

В каждом квартале, за исключением однокомнатных, независимо от численности и других характеристик семьи, наряду со спальнями, имеется общая комната, которая используется для нескольких функций общего характера. Помимо комнат каждая квартира имеет кухню, санитарный узел, прихожую, коридор и лоджию (за исключением 3-х комнатных квартир в 3 секции, которые помимо лоджий имеют еще балкон).

Вход в каждую секцию жилого дома осуществляется по лестнице.

Инженерное оборудование современного дома включает в себя комплекс специальных технических устройств, призванных повысить общий бытовой уровень и облегчить жизнедеятельность человека. Все жилые дома оборудуются водопроводом, канализацией, отоплением, вентиляцией, электроснабжением, слаботочными системами.

Раздел 6

6.1. Состав общего имущества в многоквартирном

Помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвал, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-

доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства

техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в данном доме, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, электрощитовые.

Раздел 7

7.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома

Жилой, переменной этажности 15-17-15-18-15-17-15-10-10-11-13, 11-ти секционный многоквартирный дом корпус А
01 ноября 2017 года

Нежилой, многофункциональный, переменной этажности корпус Д
01 ноября 2017 года

7.2. Перечень органов государственной власти, представители которых участвуют в приемке построенного многоквартирного дома

Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

7.3. Перечень органов местного самоуправления, представители которых участвуют в приемке построенного многоквартирного дома

Префектура Южного административного округа

7.4. Перечень организаций, представители которых участвуют в приемке построенного многоквартирного дома

Закрытое акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М»

Раздел 8

8.1. Возможные финансовые риски при осуществлении проекта строительства

- увеличение стоимости строительно-монтажных работ, строительных материалов, рабочей силы, услуг транспорта, что может привести к увеличению стоимости одного квадратного метра;

- издание нормативных актов и иные действия органов государственной и муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнению обязательств

застройщика по договору участия в долевом строительстве;

- расторжение договоров подряда, субподряда по разным причинам, влекущие нанесение убытков (ущерба) застройщику;

- отказ участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве жилого комплекса с требованиями о возврате денежных средств, внесенных им по договору участия в долевом строительстве, и/или неисполнение (ненадлежащее исполнение) участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Страхование не осуществлялось

8.1.1. Меры по добровольному страхованию таких рисков

8.1.2.

Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома, тыс. руб.

5 327 703 467 руб.

в том числе:

Корпус А -5 171 978 938 руб.

Корпус Д - 155 724 529 руб.

Раздел 9

9.1. Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков)

ООО «Келлер Раша»

Раздел 10

10.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в редакции Федеральных законов от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ, от 16.10.2006 г. № 160-ФЗ.

Раздел 11

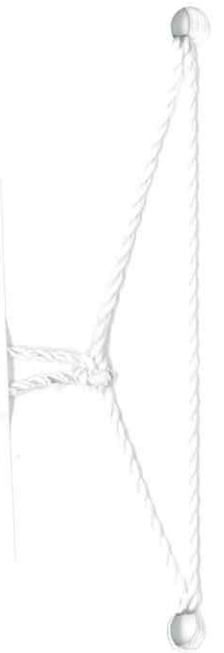
11.1. Иные, кроме договоров долевого участия, договоры, на основании которых привлекались денежные средства на строительство дома

нет

Управляющий
Закрытого акционерного общества
«ЛСР. Недвижимость-М»



/Забелин В.В./



Пронумеровано,
скреплено печатью

Управляющий
ЗАО «ДСР. Недвижимость-М»

8 (Восемь) листов

