

Утверждаю:

Президент

Управляющей организации

Рубцов Е.Г.

«02» ноября 2016г.



## **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**Строительства «Жилого дома класса «Премиум»  
по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и  
подземной автостоянкой»**

**по адресу: г. Москва, улица Серпуховский Вал, вл.20**

**в редакции от «02» ноября 2016г.**

**(редакция № 8)**

настоящая проектная декларация размещается в сети «Интернет» по адресу:  
<http://www.domnaserpuhovskoy.ru/>

## 1. Информация о Застройщике

1.1.	Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Серпуховской вал»
1.2.	Сокращенное фирменное наименование	ООО «Серпуховской вал»
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 5137746202920 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 015521221, выдано налоговым органом - Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 17 декабря 2013г. Поставлено на налоговый учет 17 декабря 2013 г. ИНН 7725813239, КПП 772501001, Свидетельство о постановке российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серии 77 № 015521222, 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 «Серпуховской вал» создано в 2013 г. специально для реализации проекта строительства «Жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, улица Серпуховский Вал, вл.20.  Единственным участником ООО «Серпуховской вал» является АО «Лидер-Инвест» (100% в уставном капитале ООО «Серпуховской вал») Уставной капитал ООО «Серпуховской вал» - 128 408 052,00 руб., зарегистрирован и оплачен полностью.
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 30.09.2016 - (22 197) тыс. руб.
1.10.	Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	По состоянию на 30.09.2016: Дебиторская задолженность – 54 559 тыс. руб. Кредиторская задолженность – 154 094 тыс. руб. Привлеченные средства на строительство объекта недвижимости – 296 890 тыс. руб.

## 2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу:
------	----------------------------	--

		г. Москва ул. Серпуховский Вал, вл.20, Даниловского района, Южного административного округа города Москвы
2.2.	Информация об этапах строительства	1 этап – (разработка проектно-сметной документации); - стадия Проект - 4 кв. 2014 г. - стадия РД – 2 кв. 2015 г. 2 этап – Строительно-монтажные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в эксплуатацию 1 кв. 2017 г. 3 этап – Передача квартир участникам долевого строительства: 3 кв. 2017 г.
2.3.	Информация о сроках реализации проекта строительства	Начало строительства – 4 кв. 2014 г. Окончание строительства - 1 кв. 2017 г.
2.4.	Информация о результатах экспертизы проектной документации	Проект Жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой разработан ООО «АРХИНЖ». Положительное заключение государственной экспертизы № 77-1-2-0193-15 от 09 апреля 2015г. Проектная документация на строительство и результаты инженерных изысканий жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой с технико-экономическими показателями: площадь участка по ГПЗУ - 0,2096 га., площадь застройки –846,0 кв.м., площадь жилого здания 8 430,0 кв.м., строительный объем 35 000,0 куб.м, этажность–7-8+цокальный + 2 подземных этажа автостоянки по адресу г. Москва улица Серпуховский Вал, вл. 20, Даниловского района, Южного административного округа соответствуют требованиям технических регламентов.
2.5.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение № 77-126000-011083-2015 от 01 июня 2015г. на строительство жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Москва, улица Серпуховский Вал, вл. 20, Даниловского района, Южного административного округа, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР»). Срок действия разрешения до 01 августа 2016 г.
2.6.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	Земельный участок общей площадью 2096 кв. м с кадастровым номером 77:05:0001007:2 с адресными ориентирами: г. Москва, улица Серпуховский Вал, вл. 20, принадлежит Застройщику на праве аренды сроком до 09.07.2020 г. на основании Договора аренды земельного участка от 05.05.1995 г. № М-05-002194, зарегистрированного 27.12.2007 г. Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за № 77-77-14/016/2007-454 в редакции дополнительных соглашений: от 01.12.1995 г., от 31.01.1997 г., от 28.01.1998 г., от 28.05.1998 г., от 02.11.1998 г., от 07.09.1999 г., от 30.12.2008 г., от 08.07.2013 г., от 22.07.2014 г..
2.7.	Информация об элементах благоустройства	Проектом предусмотрено: возведение по периметру территории ограждения с воротами и калитками; Устройство детской площадки; Гостевая парковка на 4 машиноместа, в том числе 1 машиноместо для маломобильных групп населения; Устройство тротуаров и отмостки с покрытием из плитки; Устройство проездов и въезда в подземный паркинг с покрытием из асфальтобетона; Разбивка газона и высадка кустарников; Устройство малых архитектурных форм; Устройство наружного освещения территории; План организации рельефа участка выполнен в увязке с существующими отметками прилегающей территории. Водоотвод

		организован по спланированной поверхности покрытий проездов и тротуаров в существующую сеть ливневой канализации.
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 границах зоны регулирования застройки и ограничен: с севера – территорией гаражей и территорией жилой застройки; с запада – местным проездом и территорией жилой застройки; с востока – территорией жилой застройки и далее ул. Хавская; с юга – зоной охраняемого ландшафта и ул. Серпуховский Вал.
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>Строительство Жилого дома класса «Премиум» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой. Количество этажей 7-8 + цокольный + 2 подземных этажа. Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 2 174,0 кв. м. Количество квартир – 26; в том числе:</p> <p>Однокомнатных – 6;  Двухкомнатных – 12;  Трехкомнатных – 6;  Четырехкомнатных – 2.</p> <p>Общая площадь нежилых помещений (офисы) – 1 726,0 кв. м. в том числе:</p> <p>Цокольный этаж – 3 нежилых помещений (офисы);  1 этаж – 3 нежилых помещений (офисы);  2 этаж – 6 нежилых помещений (офисы);  3 этаж – 6 нежилых помещений (офисы).</p> <p>Количество машиномест в подземной автостоянке площадью 2 710,7 кв. м. – 70 машиномест.  Площадь ИТП – 111,1 кв. м.</p> <p>Здание в плане прямоугольной формы с размерами в осях 35,40x17,30 м., максимальной верхней отметкой – 35,500 м. и отметкой верха парапета – 33,200 м., с пристройкой криволинейной однопутной закрытой рампы автостоянки. Подземная часть здания выходит за габариты надземной части.</p> <p><b>Размещение:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на минус втором этаже (отм. минус 10,700) – автостоянки с рампой, помещениями хранения, помещения уборочного инвентаря;</li> <li>- на минус первом этаже (отм. минус 7,200) – автостоянки с рампой, венткамеры, электрощитовой. Помещений узлов ввода, ИТП, насосной, помещения уборочного инвентаря, пожаробезопасной зоны;</li> <li>- на цокольном этаже (отм. минус 3,600) – вестибюльно-входных групп, офисных помещений (с санузлами, в том числе для инвалидов), венткамер, помещения СС, электрощитовой. Помещения уборочного инвентаря, пожаробезопасной зоны; (на отм. минус 1,350) – КПП, помещение мусоросборной камеры;</li> <li>- на 1 этаже (отм. 0,000) – вестибюльно-входной группы жилой части дома (с помещениями охраны и санузлами, с колясочной), вестибюлей офисной части здания с постом охраны и санузлом, офисных помещений, помещения дежурного персонала с душевой и санузлами, помещений службы эксплуатации здания с диспетчерской. Помещений уборочного инвентаря. санузлов, в том числе для инвалидов;</li> <li>- на 2-3 этажах (отм. 4,500, 7,950) – офисных помещений, гардеробных, помещений приема пищи, помещений уборочного инвентаря, санузлов, в том числе для инвалидов, пожаробезопасной зоны;</li> <li>- на 4-8 этажах (отм. 11,400-25,200) – жилых квартир, пожаробезопасных зон;</li> <li>- на отм. 25,700 – выходов на кровлю.</li> </ul> <p>Связь по этажам: из подземных этажей – двумя лестничными клетками НЗ, с первого и цокольных этажей (из технических и административных помещений) – двумя рассредоточенными эвакуационными лестницами, со второго и третьего этажей – двумя</p>

лестничными клетками Л1, из жилой части – лестничной клетки Л1; лифтами грузоподъемностью 1х630 кг и 2х1000 кг. платформами для инвалидов грузоподъемностью 3х225 кг (при входах в офисную часть).

**Отделка фасадов:**

- пандусы (при входах в жилую часть), крыльца. Ступени лестницы главного входа – облицовка гранитом с шероховатой поверхностью;  
- портал главного входа. Цоколь – облицовка гранитом;  
- наружные стены – облицовочный кирпич по системе вентилируемого фасада;

- окна, витражи – алюминиевые профили с двухкамерными стеклопакетами;

- ограждение балконов и крылец – закаленное стекло с поручнями и стойками из нержавеющей стали.

Полная внутренняя отделка мест общего пользования, подземной части здания, технических помещений, помещений коммунальных служб и помещений технического персонала.

Отделка квартир и офисов не предусмотрена.

**Конструктивные решения:**

Конструктивная схема – каркасно-стеновая система из монолитного железобетона с жесткой заделкой в монолитную железобетонную плиту. Максимальный шаг несущих конструкций 8,4 м в подземной части, 7,2 м. в надземной части.

Фундамент: монолитная железобетонная плита (бетон класса В25, марок W4, F100, арматура класса А500С) толщиной 800 мм. с утолщением в зоне колонн до 950 мм. с поперечной арматурой в зоне продавливания по бетонной подготовке толщиной 100 – 180 мм из бетона класса В7,5.

Гидроизоляция конструкций, соприкасающихся с грунтом оклеечная мембранного типа: горизонтальная по бетонной подготовке, вертикальная по «стене в грунте». Предусмотрена дренажная система. Кровля плоская из рулонных гидроизоляционных материалов с внутренними водостоками, утепленная.

**Электроснабжение** жилого дома с расчетной мощностью 504,1 кВт на шинах ТП выполняется от отдельно-стоящей ТП-19920, 10/0,4 кВт по ТУ ОАО «МОЭСК» от 20.03.2014 № И-14-00-957715/102/МС. II категория надежности электроснабжения.

Электроосвещение предусматривается светильниками с люминесцентными и энергосберегающими лампами. Управление освещением «входной группы» - централизованное, дистанционное и автоматическое (фотореле).

**Водоснабжение.** В соответствии с договором о технологическом присоединении и техническими условиями ОАО «Мосводоканал» от 19.05.2014 № 302ДП-В/14. Водоснабжение жилого дома осуществляется от существующей кольцевой сети водопровода Ду400мм по двум вводам Ду150 мм.

**Система водоснабжения:**

- отдельные для жилой и офисной части здания хозяйственно-питьевого водопровода с насосной установкой.

Канализация. В соответствии с договором о технологическом присоединении техническими условиями ОАО «Мосводоканал» № 303 ДП-К/14 запроектировано.

**Водосток**, в соответствии с техническими условиями ГУП «Мосводосток» от 09.06.2014 № 56/14, осуществляется с подключением в городскую сеть дождевой канализации Ду400 мм.

**Теплоснабжение** предусмотрено в соответствии техническими условиями ОАО «МОЭК» от 20.02.2014 № 14-6/28 и условиями подключения ОАО «МОЭК» (без даты) № 14-6/28-1 (на присоединение к тепловым сетям).

**Индивидуальный тепловой пункт.** Присоединение систем отопления – по независимой схеме через два теплообменника (рабочий и резервный) с параметрами теплоносителя 85-60 градусов С.

		<p>Присоединение систем вентиляции, ВТЗ и воздушно-отопительных агрегатов – по независимой схеме через теплообменник с параметрами теплоносителями 95-70 градусов С.</p> <p>Присоединение систем горячего водоснабжения здания – по закрытой двухступенчатой смешанной схеме с циркуляционными насосами. Для обеспечения бесперебойной работы в системе ГВС предусмотрена установка двух емкостных водонагревателей.</p> <p>В ИТП в качестве водонагревателей использованы пластиковые теплообменники. В качестве насосного оборудования использованы насосы с низкими шумовыми характеристиками.</p> <p>Проектными решениями предусмотрены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оборудование для регулирования параметров теплоносителя;</li> <li>- абонентский узел учета тепловой энергии и три субабонентский (жилой части, общественных помещений и автостоянки).</li> </ul> <p>Вентиляция помещения предусматривается приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением.</p> <p>Противодымная защита здания. Предусмотрен комплекс мероприятий для обеспечения эвакуации людей из здания при возникновении пожара, в том числе предусмотрено устройство приточно-вытяжных систем противодымной вентиляции. В случае возникновения пожара для предотвращения распространения дыма предусматривается автоматическое отключение всех систем приточно-вытяжной общеобменной вентиляции и автоматическое включение систем дымоудаления и дымозащиты.</p> <p><b>Внутренние сети и системы связи:</b> сеть абонентского доступа (телефонизация. Телевидение, сеть передачи данных). Радиофикация и этажное оповещение, охрана входов (СОВ), видеонаблюдение. Система двусторонней связи с диспетчером, система тревожной сигнализации для маломобильных групп населения, пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре в соответствии с заданием на проектирование и техническими условиями.</p>
2.10.	Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в жилом доме	Нежилые помещения без конкретной технологии с несколькими функциями.
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, 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 объекта, расположенные на указанном земельном участке.
2.12.	Информация о предполагаемом сроке ввода жилого дома в эксплуатацию	Срок ввода в эксплуатацию – 1 кв. 2017 г.
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. Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства.</li> </ol> <p>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 № 1406P180R5373 страхования строительно-монтажных рисков (рисков, связанных с выполнением строительно-монтажных работ) от 15.12.2014 года, заключенный с САО «ВСК».</p>
2.15.	Информация о планируемой стоимости строительства жилого дома	878 991 378 руб. (Восемьсот семьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто одна тысяча триста семьдесят восемь рублей).
2.16.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)	<p><b>Проектная организация</b> - ООО «Архинж»  ОГРН 1027700385536, ИНН 7727207071, КПП772401001  117105, г. Москва, ул. Нагатинская 1, стр.2</p> <p><b>Технический заказчик</b> - ОАО «Москапстрой»  ОГРН 1027700060486, ИНН 7710043065, КПП 771001001  125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 23/12, стр. 1-1А</p> <p><b>Генеральная подрядная организация</b> –ООО «СтройСити»  ОГРН 1077758909755, ИНН 7703641875, КПП 502901001  141021, Московская область, г. Мытищи, ул. Сукромка, д. 22</p>
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

		<p>недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.</p> <p>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.</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 «Страховая компания «Респект-Полис» (ООО «СК «Респект-Полис»), ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, юридический адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина. Д. 29, Генеральный договор № ГОЗ-29-1057/15 от 05.10.2015г.;</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 страхования № 35-2345/2015 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 № 14/07-3 от 16.07.2014 года о предоставлении целевого процентного займа на сумму – 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей на срок до 15.07.2016г. Займодавец – АО «Лидер-Инвест»;</p> <p>Привлечение заемного финансирования по договору № 14/07-6 от 23.07.2014 о предоставлении процентного займа на сумму – 70 000 000,000 (Семьдесят миллионов) рублей на срок до 22.07.2016г. 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

 ) листов

Е.Г. Рубцов

