

Утверждаю:

Генеральный директор

Управляющей компании

Рубцов Е.Г.

«26» декабря 2014 г.



## **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**строительства «Жилого дома класса «Комфорт»  
по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и  
подземной автостоянкой»**

**по адресу: г. Москва, улица 2-я Самаринская, вл. 4,**

**в редакции от «26» декабря 2014 г.**

**(редакция № 4)**

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

<http://www.domnasamarinskoy.ru>

## 1. Информация о Застройщике

|       |   |  |
|-------|---|--|
| 1.1.  | Полное фирменное наименование   | Общество с ограниченной ответственностью «Самаринская»   |
| 1.2.  | Сокращенное фирменное наименование  | ООО «Самаринская»  |
| 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<br>Тел. 8 (499) 683-03-03   |
| 1.5.  | Информация о государственной регистрации Застройщика  | Зарегистрировано 13 декабря 2013 года ОГРН 5137746193569<br>Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 015521187, выдано налоговым органом - Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 17 декабря 2014 г.<br>Поставлено на налоговый учет 13 декабря 2013 г.<br>ИНН 7725812852, КПП 772501001,<br>Свидетельство о постановке российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серии 77 № 015521188, 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 «Самаринская» создано в 2013 г. специально для реализации проекта строительства «Жилого дома класса «Комфорт» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой»<br>по адресу: г. Москва, улица 2-я Самаринская, вл. 4,<br>Учредителями ООО «Самаринская» являются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗАО «Лидер-Инвест» - доля 50% в уставном капитале ООО «Самаринская»</li> <li>• ЗАО «Бизнес-Недвижимость» - доля 50% в уставном капитале ООО «Самаринская»</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 – (2 373) тыс. руб.   |
| 1.10. | Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации  | <u>По состоянию на 30.09.2014:</u><br>Дебиторская задолженность – 171 151 тыс. руб.<br>Кредиторская задолженность – 18 952 тыс. руб.   |

## 2. Информация о проекте строительства

|      |                            |  |
|------|----------------------------|--|
| 2.1. | Цель проекта строительства | Строительство Жилого дома класса «Комфорт» по индивидуальному проекту с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой емкостью 82 машиноместа, расположенного по адресу по адресу: |
|------|----------------------------|--|

|      |  |   |
|------|--|---|
|      |  | г. Москва ул. улица 2-я Самаринская, вл. 4, внутригородское муниципальное образование «Даниловский»   |
| 2.2. | Информация об этапах строительства                         | 1 этап – (разработка проектно-сметной документации);<br>- стадия Проект до 02.07.2014 г.<br>- стадия РД до 22.01.2015 г.<br>2 этап – Строительно-монтажные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в эксплуатацию 4 кв. 2015 года.<br>3 этап – Передача квартир участникам долевого строительства:<br>1 кв. 2016 года   |
| 2.3. | Информация о сроках реализации проекта строительства       | Начало строительства - 3 кв. 2014 г.<br>Окончание строительства - 4 кв. 2015 г.   |
| 2.4. | Информация о результатах экспертизы проектной документации | Проект Жилого дома класса «Комфорт» с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой разработан ООО «ГрандПроектСити». Положительное заключение негосударственной экспертизы по проектной документации на строительство и результатам инженерных изысканий 4-1-1-0218-14 № 1070-МЭ/14 от 12.09.14 г.<br>Проектная документация на строительство и результаты инженерных изысканий индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой с технико-экономическими показателями: площадь участка по ГПЗУ - 0,3243 га. Площадь застройки – 868 кв.м., общая площадь 10009 кв.м., строительный объем 42510 куб.м, этажность – 13 этажей (включая промежуточный технический + 1 подземный (автостоянка)) по адресу г. Москва внутригородское муниципальное образование Даниловское, ул. 2-я Самаринская, вл. 4, Южный административный округ соответствуют требованиям технических регламентов. |
| 2.5. | Информация о разрешении на строительство                   | Разрешение № RU77126000-0100063 от 14 октября 2014 г. на строительство Индивидуального жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Москва. ЮАО, район Даниловский, 2-я Самаринская улица, вл. 4, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).<br>Срок действия разрешения до 14 апреля 2015 г.   |
| 2.6. | Информация о правах Застройщика на земельный участок       | Земельный участок общей площадью 3 243 кв. м с кадастровым номером 77:05:0001006:118 с адресными ориентирами: г. Москва, ул. 2-я Самаринская, владение 4, принадлежит Застройщику на праве аренды сроком до 04 июля 2020г. Договор аренды земельного участка от 24.05.2006 г. № М-05-026696 зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве 14 февраля 2008 года за № 77-77-14/001/2008-373 в редакции Дополнительных соглашений от 30 декабря 2008 года, 08 июля 2013 года, 18 июля 2014 года.<br>Собственник земельного участка город федерального значения Москва.  |
| 2.7. | Информация об элементах благоустройства                    | На прилегающей к жилому дому территории размещаются:<br>- детские игровые площадки (S=129м <sup>2</sup> );<br>- площадка для установки мусоросборных контейнеров (S=1 0,0 м <sup>2</sup> );<br>- открытые автостоянки для временного хранения автотранспорта гостей и нежилых помещений на 5 м/м, включая 1 м/м для МГН (автотранспорт жителей располагается в подземной автостоянке на 82 м/м).<br>Площадки оборудуются малыми архитектурными формами.<br>Конструкции дорожных покрытий запроектированы с учетом рекомендаций альбома ГУП «Мосинжпроект» СК 6101-97. Проезды, тротуары и автостоянки запроектированы с покрытием из бетонной плитки. Отмостки запроектированы с покрытием из бетонной плитки. Конструкции проездов, включая конструкцию обходного тротуара и тротуара, выходящего на улицу, запроектированы на нагрузку от пожарной техники.   |

|      |   |  |
|------|---|--|
|      |   | <p>Озеленение участка решено посадкой деревьев разных пород и кустарников, устройством цветников, посевом газонов.</p> <p>Организация рельефа запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотной привязки здания. Отвод атмосферных и талых вод с территории осуществляется по водоотводным лоткам в проектируемую дождевую канализацию с дальнейшим выпуском в существующую сеть дождевой канализации в соответствии с техническими условиями.</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 внутри квартала за Даниловским рынком по адресу: 2-я Самаринская ул. вл.4 ЮАО г. Москвы. Площадь участка-3243 кв.   |
| 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>Автостоянка закрытого типа, отапливаемая, размещается на одном подземном этаже под всей территорией участка с использованием подвала проектируемого дома и предназначена для постоянного хранения легковых автомобилей. Автостоянка рассчитана на хранение автомобилей, работающих только на жидком топливе, с маневренной расстановкой автомобилей смешанных классов.</p> <p>Въезды и выезды автомобилей на автостоянку предусмотрены по накрытой неотапливаемой однопутной рампе со светофорным регулированием. Рампа прямолинейная с уклонами 6, 18% и криволинейным участком 13 и 6%, с шириной проезда 3,3-3,5м и минимальной высотой проезда 2,4м, высота помещения автостоянки 3,4м. Рампа имеет электроподогрев проезжей части.</p> <p>Машиноместа для МГН предусмотрены на придомовых территориях. Показатели: вместимость автостоянки - 82 м/м; площадь автостоянки 2651,9 м<sup>2</sup>; режим работы - круглосуточный; Класс конструктивной пожарной опасности - СО.</p> <p>Конструктивная схема - каркасно-стеновая (подземная часть) и стеновая (надземная часть)</p> <p>Конструктивная схема автостоянки - монолитный каркас.</p> <p>Покрытие подземной автостоянки - монолитное железобетонное.</p> <p>Фундаменты - монолитная ж/б. плита;</p> <p>Несущие конструктивные элементы - монолитные железобетонные.</p> <p>Ограждающие конструкции: мелкие штучные газобетонные блоки, минераловатный утеплитель Роквул Венти Баттс толщиной 150мм, вентилируемый фасад с облицовкой крупноформатным керамогранитом.</p> <p>Внутренние несущие - монолитные стены и пилоны;</p> <p>Наружные стены: подземные - монолитные железобетонные толщиной 300 мм под защитой гидроизоляции, утеплителя на глубину промерзания;</p> <p>Наружные стены надземной части приняты двух типов - несущие и ненесущие с поэтажным опиранием на плиты перекрытия. Несущие стены - монолитные железобетонные. Ненесущие стены - из кладки ячеистобетонных блоков.</p> <p>Перекрытия - монолитные железобетонные толщиной 220 мм с контурными балками (в местах отсутствия наружных несущих стен).</p> <p>Лестничные площадки и лестничные марши - монолитные железобетонные.</p> <p>Внутренние стены и стены лестнично-лифтовых узлов - монолитные железобетонные</p> <p>Пандус - монолитный железобетонный толщиной.</p> <p>Кровля - плоская, утепленная, рулонная, неэксплуатируемая, водоотвод внутренний организованный</p> <p>Отделка фасадов:</p> <p>- цоколь, наружные стены - система навесного вентилируемого фасада с облицовкой керамогранитом;</p> |

- окна и балконные двери - двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле;  
- остекление балконов и лоджий - однокамерный стеклопакет в ПВХ профиле.

В доме на первом этаже размещены 2 офисных помещения, общая площадь которых составляет 184 м<sup>2</sup>, в том числе площадь тамбуров и санузлов, которая составляет 19,80 м<sup>2</sup>:

Офис № 1 – 87,6 м<sup>2</sup>, тамбур - 4м<sup>2</sup>, санузел – 4,5 м<sup>2</sup>.

Офис № 2 – 76,6м<sup>2</sup>, тамбур – 4,5 м<sup>2</sup>, санузел – 6,8 м<sup>2</sup>.

В доме размещено 73 квартиры, общая площадь которых составляет 5024 м<sup>2</sup>, в том числе:

1-комнатные – 20;

2-х комнатные – 28;

3-х комнатные – 22;

5-и комнатные – 3;

Все квартиры имеют благоприятную (в основном, западную и восточную) ориентацию и достаточную инсоляцию. В каждой квартире предусмотрена остекленная лоджия, в основном с выходом из кухонь.

Электроснабжение квартир жилого дома осуществляется от устройства этажного распределительного УЭРМ, которое устанавливается на этажах, в межквартирных коридорах.

Система отопления жилой части предусмотрена двухтрубная, горизонтальная, поквартирная, с нижней разводкой трубопроводов в подготовке пола.

В жилой части предусматривается вентиляция с естественным побуждением. Вытяжка воздуха из жилых помещений предусматривается через вытяжные каналы кухонь и санузлов с выпуском воздуха в вытяжную шахту в кровле здания.

Предусмотрено обеспечение городской, междугородной и международной автоматической телефонной связью, интернет и мультимедийными услугами, программами IP телевидения.

Радиофикация и этажное оповещение. Сеть трехпрограммного вещания с напряжением 120/15 В.

Предусмотрено устройство системы этажного оповещения жителей в жилой части сопряженной с сетью радиотрансляции, с монтажом этажных блоков БРУ и этажных громкоговорителей.

Охрана входов осуществляется на базе многоабонентного видеодомофонного оборудования с применением электронных идентификаторов для ограничения доступа в подъезд и на прилегающую домовую территорию с обеспечением:

- дистанционного управления подъездными дверями из помещения консьержа, локальной диспетчерской и квартирных сигнальных устройств;

- двусторонней аудио-видеосвязью с квартирами от подъездной вызывной панели;

- двусторонней аудио-видеосвязью с консьержем от подъездной вызывной панели;

- контроля доступа и с применением электронных идентификаторов и кодонаборных клавиатур;

- разблокировки замков дверей по сигналу от автоматической пожарной сигнализации

Охранное телевидение осуществляется на базе программно-технического комплекса с использованием IP-технологий предназначена для обнаружения проникновений в контролируемую зону с передачей видеoinформации на пост охраны на 1-м этаже, с видеонаблюдением с видеозаписью и видеоохраной (видеозащитой) внешней прилегающей территории, периметра и входов в здание, внутренних помещений и входов в режимные помещения с функциями обнаружения движения, идентификации лиц людей и номеров автотранспорта, круглосуточного контроля в полиэкранном режиме и круглосуточной видеозаписи с регистрацией времени, даты и номера видеокамеры. С архивированием видеoinформации и возможностью

|       |  |   |
|-------|--|---|
|       |  | оперативного просмотра архива на посту охраны без перерыва видеозаписи.   |
| 2.10. | Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в жилом доме   | Нежилые помещений с санузлами.  |
| 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 – 4 квартал 2015 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 выполнения 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</li> </ol> |

|       |   |  |
|-------|---|--|
|       |   | <p>к нему, строительных материалов и другого имущества, находящегося на территории строительства;</p> <p>4. Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства.</p> <p>Заказчик убежден, большинство рисков сведены к минимуму поскольку объект отличается высокой конкурентоспособностью, а рынок в настоящее время отличается благоприятной, устойчивой тенденцией в динамике цен.</p> <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. Полис страхования строительно-монтажных рисков 14CR0194 от 11.09.2014 г.</p>   |
| 2.15. | Информация о планируемой стоимости строительства жилого дома  | 812 159 034 руб. (Восемьсот двенадцать миллионов сто пятьдесят девять тысяч тридцать четыре рубля), в том числе НДС (18%) в сумме 123 888 666,20 руб. (Сто двадцать три миллиона восемьсот восемьдесят восемь тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей двадцать копеек).   |
| 2.16. | Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)  | <p>Проектная организация - ООО «ГрандПроектСити»<br/>ОГРН 1087746606496, ИНН 7701784162, КПП 770101001105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д.36, стр.10</p> <p>Технический заказчик - ОАО «Москапстрой»<br/>ОГРН 1027700060486, ИНН 7710043065, КПП 771001001125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 23/12, стр. 1-1А</p> <p>Генеральная подрядная организация –<br/>ЗАО «Промстройтехно-Инвест»<br/>ОГРН 1037739271140, ИНН 7709211195, КПП 774501001115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 11, стр. 2</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.</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> |
| 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 | <p>Привлечения заемного финансирования по договору № 14/05-9 от 20.05.2014 года о предоставлении целевого процентного займа на сумму – 123 000 000,00 рублей сроком на 1 (один) год. Займодавец – ЗАО «Лидер-Инвест»;</p> <p>Привлечение заемного финансирования по договору № 14/07-4 от 18.07.2014г. о предоставлении процентного займа на сумму – 10 000 000,00 рублей сроком на 1 (один) год. Заимодавец – ЗАО «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.

