

---

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

По строительству заблокированных жилых домов в составе клубного поселка «Маленькая Италия»,  
расположенного на земельном участке по адресу:  
Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с.п., вблизи дер. Новинки  
(с изменениями и дополнениями от 10.03.2010г.)

### 1. Информация о застройщике.

- 1.1. **Наименование застройщика:** Общество с ограниченной ответственностью «Нитон» (ООО «Нитон»)
- 1.2. **Место нахождения застройщика:** 105066, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 26-28, стр. 2.
- 1.3. **Режим работы застройщика:** с 10-00 до 18-00 по будням. Суббота и воскресенье – выходные.
- 1.4. **Информация о государственной регистрации застройщика:** ООО «Нитон» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.04.2005, Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ серия 77 №006375643, ОГРН 1057746672136, ИНН/КПП 7701592774/770101001.И
- 1.5. **Информация об учредителях (участниках) застройщика:**
  - 1.5.1. International Business Company NITON LIMITED (Международная Коммерческая Компания НИТОН ЛИМИТЕД) – 50,5%
  - 1.5.2. NANOWARE LIMITED (НАНОВАР ЛИМИТЕД).- 49,5%
- 1.6. **Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:** нет, ООО «Нитон» создано непосредственно как оператор данного проекта строительства
- 1.7. **Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, срок ее действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом:** ООО «Нитон» не ведет деятельности, подлежащей обязательному лицензированию.
- 1.8. **Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:** (данные бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2009 г.)

1.8.1. Капитал и резервы (строка 490):	167 696 тыс. рублей
1.8.2. Чистая прибыль (строка 190):	– 7 640 тыс. рублей
1.8.3. Займы и кредиты (строка 510):	44 343 тыс. рублей
1.8.4. Кредиторская задолженность (строка 620):	1 165 901 тыс. рублей

### 2. Информация о проекте строительства.

- 2.1. **Цель проекта строительства:**
  - 2.1.1. Реализация данного проекта позволит восполнить дефицит современного малоэтажного загородного жилья элитного класса в Истринском районе Московской области.
  - 2.1.2. Реализация данного проекта позволит создать законченный жилой комплекс в единой оригинальной архитектурной концепции, органично вписывающейся в природный ландшафт одного из самых экологически благоприятных районов Московской области.
- 2.2. **Этапы строительства:**
  - 2.2.1. Начало строительства: II квартал 2007 года
  - 2.2.2. Окончание первой очереди строительства: IV квартал 2009 года;
  - 2.2.3. Окончание второй очереди строительства: IV квартал 2010 года.

---

**2.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:**  
обязательная государственная экспертиза не требуется в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ

**2.4. Информация о разрешении на строительство:**

- 2.4.1. Разрешение на строительство инженерных коммуникаций и сооружений, ограждения, дорог и площадок - № 71 выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 21.06.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.
- 2.4.2. Разрешение на строительство 6-и сблокированных жилых домов на участках № 1, 2, 3, 4, 5, 6 - № 146, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2010 г.
- 2.4.3. Разрешение на строительство 7-и сблокированных жилых домов на участках № 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 - № 147, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2010 г.
- 2.4.4. Разрешение на строительство 4-х сблокированных жилых домов на участках № 14, 15, 16, 17 - № 148, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.
- 2.4.5. Разрешение на строительство 6-и сблокированных жилых домов на участках № 24, 25, 26, 27, 28, 29 - № 149, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.
- 2.4.6. Разрешение на строительство 6-и сблокированных жилых домов на участках № 18, 19, 20, 21, 22, 23 - № 150, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2009 г.
- 2.4.7. Разрешение на строительство 4-х сблокированных жилых домов на участках № 30, 31, 32, 33 - № 151, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.
- 2.4.8. Разрешение на строительство 6-и сблокированных жилых домов на участках № 34, 35, 36, 37, 38, 39 - № 152, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.
- 2.4.9. Разрешение на строительство 4-х сблокированных жилых домов на участках № 40, 41, 42, 43 - № 153, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.
- 2.4.10. Разрешение на строительство 4-х сблокированных жилых домов на участках № 44, 45, 46, 47 - № 154, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.
- 2.4.11. Разрешение на строительство 6-и сблокированных жилых домов на участках № 48, 49, 50, 51, 52, 53 - № 155, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.
- 2.4.12. Разрешение на строительство 4-х сблокированных жилых домов на участках № 54, 55, 56, 57 - № 156, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.

- 2.4.13. Разрешение на строительство 4-х сблокированных жилых домов на участках № 58, 59, 60, 61 - № 157, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.
- 2.4.14. Разрешение на строительство 5-и сблокированных жилых домов на участках № 62, 63, 64, 65, 66 - № 158, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.
- 2.4.15. Разрешение на строительство 4-х сблокированных жилых домов на участках № 67, 68, 69, 70 - № 159, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2011 г.
- 2.4.16. Разрешение на строительство 4-х сблокированных жилых домов на участках № 71, 72, 73, 74 - № 160, выдано Администрацией Истринского муниципального района Московской области 07.11.2007 г., срок действия – до 31.12.2009 г.

**2.5. Права застройщика на земельные участки:** земельные участки принадлежат ООО «Нитон» на основании Договора купли-продажи от 28 октября 2005 года, Договора купли-продажи от 28 октября 2005 года, Решения единственного участника ООО «Нитон» № 5 от 25 декабря 2006 года, Протокола № 8/1 Общего собрания учредителей (участников) Общества с ограниченной ответственностью «Нитон» от 23 марта 2007 года на праве собственности,

**2.6. Площади, кадастровые номера и адреса земельных участков:**

<i>№ по генплану</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Площадь земельного участка, кв. м</i>	<i>Описание расположения</i>
1.	<b>50:08:05 02 47:0013</b>	530	Участок №1 находится примерно в 330м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
2.	<b>50:08:05 02 47:0014</b>	374	Участок №2 находится примерно в 330м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
3.	<b>50:08:05 02 47:0015</b>	374	Участок №3 находится примерно в 330м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
4.	<b>50:08:05 02 47:0016</b>	374	Участок №4 находится примерно в 330м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
5.	<b>50:08:05 02 47:0017</b>	372	Участок №5 находится примерно в 330м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
6.	<b>50:08:05 02 47:0018</b>	709	Участок №6 находится примерно в 330м по

			направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
7.	<b>50:08:05 02 47:0019</b>	774	Участок №7 находится примерно в 330м по направлению на юг от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
8.	<b>50:08:05 02 47:0020</b>	476	Участок №8 находится примерно в 330м по направлению на юг от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
9.	<b>50:08:05 02 47:0021</b>	461	Участок №9 находится примерно в 320м по направлению на юг от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
10.	<b>50:08:05 02 47:0022</b>	454	Участок №10 находится примерно в 330м по направлению на юг от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
11.	<b>50:08:05 02 47:0023</b>	464	Участок №11 находится примерно в 310м по направлению на юг от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
12.	<b>50:08:05 02 47:0024</b>	475	Участок №12 находится примерно в 300м по направлению на юг от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
13.	<b>50:08:05 02 47:0025</b>	735	Участок №13 находится примерно в 300м по направлению на юг от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
14.	<b>50:08:05 02 47:0026</b>	753	Участок №14 находится примерно в 260м по направлению на юг от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
15.	<b>50:08:05 02 47:0027</b>	456	Участок №15 находится примерно в 250м по направлению на юг от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
16.	<b>50:08:05 02 47:0028</b>	456	Участок №16 находится примерно в 240м по направлению на юг от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
17.	<b>50:08:05 02 47:0029</b>	816	Участок №17 находится примерно в 220м по направлению на юг от ориентира жилого дома,











			дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
74.	50:08:05 02 47:0086	701	Участок №74 находится примерно в 210м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки дом 1
<b>ИТОГО</b>		40 047	

**2.7. Элементы благоустройства:** проектом планировки поселка «Маленькая Италия» предусмотрено комплексное благоустройство и озеленение территории поселка, в том числе – устройство внутренних дорог и тротуаров, прогулочных зон, детских площадок.

**2.8. Местоположение строящихся блокированных жилых домов:** Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с.п., вблизи дер. Новинки. Местоположения блокированных жилых домов №№ 1-74 соответствуют адресам земельных участков №№ 1-74 (по генплану), приведенным в п. 2.6 настоящей декларации.

**2.9. Количество строящихся блокированных жилых домов и, в их составе, самостоятельных частей (гаражей и иных объектов недвижимости), подлежащих передаче застройщиком участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию:**

Тип блокированного жилого дома	Проектная площадь, кв. м	в том числе площадь веранд, террас, балконов и крылец кв. м	Примечания	Количество
<b>№№ 1, 6, 7, 13, 14, 17, 18, 23, 24, 29, 30, 33, 34, 39, 40, 43, 44, 47, 48, 53, 54, 57, 58, 61, 62, 66, 67, 70, 74</b>				
Горцевой, трехуровневый, с отдельным входом	444,38	107,0	На первом уровне в составе дома предусмотрен гараж	30 домов
<b>№№ 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 55, 56, 59, 60, 63, 64, 65, 68, 69, 71, 72</b>				
Рядовой, двухуровневый, с отдельным входом	345,93	57,2	На первом уровне в составе дома предусмотрен гараж	44 дома
<b>ИТОГО блокированных жилых домов</b>				<b>74 дома</b>

**2.10. Технические характеристики строящихся блокированных жилых домов и их самостоятельных частей:**

2.10.1. Общие сведения:

Площадь застройки – 16320 кв. м;

Строительный объем – 111352 куб. м;

Общая площадь объектов (по методике БТИ) – 26355 кв. м, в том числе:

Общая жилая площадь – 9706 кв. м;

Количество этажей – переменная этажность – 2-3 этажа;

Фундамент – ростверк железобетонный по свайному основанию

Стены техподполья – цоколь выполнен из полнотелого кирпича

Стены наружные – трехслойные – кирпич 380 мм, утеплитель 140 мм, облицовочный кирпич 85 мм;

Утеплитель – экструдированный пенополистирол;

Перегородки междомовые – кирпичные, из эффективного кирпича 380 мм;

Вентканалы – из полнотелого кирпича на цементно-песчаном растворе;

---

Лестницы – железобетонные;

Крыша – покрытие натуральной черепицей Tegrial по стропильной системе;

Кровля – двускатная черепичная;

Дверные блоки наружные – деревянные, остекленные;

Отмостка – железобетонная.

- 2.10.2. Ограждения между отдельными участками - свето-прозрачные ограждения высотой до 60 см (для возможности последующего устройства зеленой изгороди), конструкция согласно проекту.
- 2.10.3. Ограждения вдоль внутриплощадочных проездов и площадок - металлическое ограждение высотой до 120см, конструкция согласно проекту;
- 2.10.4. Ворота и калитки въездов на участки - створки ворот, аналогичные ограждению, распашные, без установки механизма открывания;
- 2.10.5. Въезды и дорожки на отдельных земельных участках - участки сдаются с общей планировкой территории без устройства газона, выполненными работами по строительству автомобильных въездов, площадок и пешеходных тротуаров с гравийными покрытиями.
- 2.10.6. Сблокированный жилой дом - результатом производства строительно-монтажных работ является готовая коробка здания с вентиляционными (дымовыми) каналами и черепичной кровлей, установленными оконными блоками (со ставнями по проекту), балконными и наружными дверными блоками, наружной отделкой в полном объеме, крыльцами, террасами, балконами, бетонной отмосткой.
- 2.10.7. Внутреннее пространство заблокированных жилых домов – внутренняя планировка помещений не выполняется, за исключением помещения котельной.
- 2.10.8. Внутренняя отделка - в пространстве заблокированного дома подготовка под отделку и отделка поверхностей стен, потолков, полов, откосов и примыканий не выполняется, т.к. принимаются во внимание дальнейшие действия участников долевого строительства по разработке дизайн-проекта и самостоятельному выполнению целого комплекса отделочных и инженерных работ.
- 2.10.9. Наружная отделка - отделка наружных стен декоративным облицовочным керамическим кирпичом фирмы Wienerberger, с фрагментарной облицовкой искусственным материалом и установкой профилированных декоративных архитектурных элементов – тяг, профилей, наличников, фриз и карнизов из искусственного материала; балконы, террасы, крыльца – изготовление и монтаж металлических ограждений, в соответствии с проектом; поверхности балконов, террас и крылец не отделяются; над террасами устраиваются перголы из пиломатериалов хвойных пород с пропиткой; отмостка – бетонная шириной 1,0м без отделки; окна и наружные двери - деревянные тонированные с открыванием согласно проекту; стеклопакеты двойные; на отдельных окнах выполняется монтаж конструкций наружных ставень; отделка карнизных свесов кровель осуществляется пиломатериалом хвойных пород с пропиткой.
- 2.10.10. Полы внутренних помещений - черновые полы: полы 1-го этажа – бетонная подготовка, полы 2-го и 3-го этажей - бетонное основание; теплые полы не выполняются. Конструкция бетонных полов 1-го этажа до проведения работ по их устройству должна быть в обязательном порядке согласована с генеральным проектировщиком (ООО «Фортекс»).

- 
- 2.10.11. Внутреннее отопление – помещение котельной отделяется «под ключ» и сдается под монтаж котельного оборудования; котлы - производство компании «Viessmann»; внутренняя разводка и установка приборов отопления не выполняется;
- 2.10.12. Внутреннее водоснабжение - устройство ввода в дом и водомерного узла с установкой счетчика.
- 2.10.13. Внутреннее электроснабжение - устройство ввода силового кабеля в отдельный дом согласно проекту, установка распределительного щита с ограничительным автоматом и блоком учета электроэнергии.
- 2.10.14. Газоснабжение - выполняется полный комплекс работ по газификации каждого дома с подключением котельной установки
- 2.10.15. Внутренняя канализация, водостоки - устройство ввода в дом, монтаж стояков с выходом на кровлю (фановые трубы); устройство конструкций наружных водостоков.
- 2.10.16. Узлы учета - устройство узлов учета воды, электроэнергии в каждом доме.
- 2.10.17. Сети пожарной сигнализации, охранной сигнализации, Интернет, телефонии, цифрового телевидения - ввод в дом до щита по оптоволоконному кабелю.
- 2.11. Функциональное назначение нежилых помещений в строящихся блокированных жилых домах, не входящих в состав общего имущества:** нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, отсутствуют
- 2.12. Состав общего имущества в блокированных жилых домах, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства:** имущество, находящееся в общей долевой собственности, отсутствует
- 2.13. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию блокированных жилых домов:** этапами, срок окончательного ввода в эксплуатацию - IV квартал 2010.
- 2.14. Планируемая стоимость строительства**  
Планируемая стоимость строительства составляет ориентировочно 2 000 млн. руб.
- 2.15. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:**
- 2.15.1. По мнению застройщика, подобные риски отсутствуют.
- 2.15.2. Меры по добровольному страхованию: нет.
- 2.16. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы:**
- 2.16.1. Управляющая компания (технический заказчик):  
Общество с ограниченной ответственностью «Мульти Групп»  
Юридический адрес: 143420, МО Красногорский район, п.о. Архангельское, 4-ый км Ильинского шоссе, стр. 9  
Лицензия ГС-1-50-02-1026?0-7703339128-037126-1 от 23 октября 2008 г.  
МинРегионРазвития РФ
- 2.16.2. Генеральный проектировщик:  
Общество с ограниченной ответственностью «Фортекс»  
Юридический адрес: 143420, МО Красногорский район, п.о. Архангельское, 4-ый км Ильинского шоссе, стр. 9  
Лицензии:  
Проектирование зданий и сооружений:  
ГС-1-50-02-1026-0-7701600626-037368-1 от 31.10.2008 г.  
МинРегионРазвития РФ  
Строительство зданий и сооружений:

---

ГС-1-50-02-1027-0-7701600626-037369-1 1 от 31.10.2008г.

МинРегионРазвития РФ

2.16.3. Генеральный подрядчик

Общество с ограниченной ответственностью «Столичная Строительная Компания»

Юридический адрес: 143420, МО Красногорский район, п.о. Архангельское, 4-ый км Ильинского шоссе, стр. 9

Лицензия ГС-1-99-02-27-0-7717592635-056796-1 от 10 сентября 2007г

**2.17.Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:** залог земельных участков под заблокированными жилыми домами.

**2.18.Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства заблокированных жилых домов, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:** нет

*Настоящая декларация с изменениями и дополнениями опубликована на сайте [www.mitaly.ru](http://www.mitaly.ru) 10 марта 2010 года.*

Генеральный директор ООО «Нитон»



Н.Б.Нежин