

Утверждаю:

Генеральный директор

Управляющей компании

Рубцов Е.Г.

» июля 2014 г.



## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

строительства комплекса апартаментов с подземной  
автостоянкой

по адресу: г. Москва, 3-й Люсиновский переулок, вл. 1,  
внутригородское муниципальное  
образование Замоскворечье, Центральный административный  
округ

в редакции от «31» июля 2014 г.

(редакция № 2)

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

## 1. Информация о Застройщике

1.1.	Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Люсиновский»
1.2.	Сокращенное фирменное наименование	ООО «Люсиновский»
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 5137746199784 ИНН 7725813006 КПП 772501001
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 «Люсиновский» создано в 2013 г. специально для реализации проекта строительства Комплекса апарт-отелей с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, 3-й Люсиновский пер., вл. 1 (ЦАО). Учредителями ООО «Люсиновский» являются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗАО «Лидер-Инвест» - доля 50% в уставном капитале ООО «Люсиновский»</li> <li>• ЗАО «Бизнес-Недвижимость» - доля 50% в уставном капитале ООО «Люсиновский»</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 30.06.2014г. – (664) тыс. руб.
1.10.	Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	По состоянию на 30.06.2014г.: Дебиторская задолженность – 32 807 тыс. руб., Кредиторская задолженность – 1 563 тыс. руб.

## 2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство комплекса апарт-отелей переменной этажности с подземной двухуровневой автостоянкой емкостью 99 машиномест, расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Люсиновский переулок, вл. 1, внутригородское муниципальное образование Замоскворечье, Центральный административный округ
2.2.	Информация об этапах строительства	1 этап - (разработка проектно-сметной документации): – стадия Проект - до 28.02.2014 г. – стадия РД – до 4 кв. 2014 г.; 2 этап – строительные и монтажные работы, необходимые для ввода комплекса апарт-отелей в эксплуатацию до 4 кв. 2015 г. 3 этап – передача апарт-отелей участникам долевого строительства: 4 кв. 2015 г.
2.3.	Информация о сроках	Начало реализации проекта - 2 квартал 2014 г.

	реализации проекта строительства	Окончание реализации проекта – 4 квартал 2015 г.
2.4.	Информация о результатах государственной экспертизы проектной документации	<p>Проект Комплекса апартментов разработан ЗАО «Терра Аури».</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы по проектной документации на строительство и результатам инженерных изысканий 4-Г-1-0092-14 № 939-МЭ/14 от 06.05.2014 г.:</p> <p>«Проектная документация и результаты инженерных изысканий на строительство комплекса апартментов с подземной автостоянкой по адресу: город Москва, 3-й Люсиновский переулок, вл. 1, внутригородское муниципальное образование Замоскворечье, Центральный административный округ с технико-экономическими показателями: площадь участка (по ГПЗУ) 0,2961 га; площадь застройки 808,1 кв. м; общая площадь 12 771,3 кв. м; строительный объем 58 214,15 куб. м; этажность 13+2 подземных соответствует требованиям технических регламентов».</p>
2.5.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение № RU77130000-009509 от 18.06.2014 г. на строительство Комплекса апартментов с двухуровневой подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, район Замоскворечье, 3-й Люсиновский переулок, вл. 1, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).
2.6.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	Земельный участок с адресными ориентирами: г. Москва, 3-й Люсиновский переулок, владение 1, строение 1,2; кадастровый номер 77:01:0006011:21, площадью 2 961 м <sup>2</sup> (0,2961 га), принадлежит Застройщику на праве аренды сроком до 17 июля 2020 г. (договор аренды № М-01-001510 от 22.12.1994г., зарегистрированный Московским комитетом по регистрации прав 14 мая 2002г. за № 77-01/05-03/2002-3926 в редакции дополнительных соглашений от 28 декабря 1995г., 15 января 1997г., 22 сентября 1998г., 13 ноября 1998г., 12 октября 1999г., 15 мая 2013г., 23 июля 2014г.).
2.7.	Информация об элементах благоустройства	<p>Проектом предусматривается мероприятия по благоустройству и озеленению проектируемой территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-устройство дорог, проездов, парковок с твердым искусственным покрытием;</li> <li>-устройство тротуаров и площадок с мощением бетонной плиткой;</li> <li>- озеленение территории.</li> </ul> <p>Для обеспечения безопасности и приватности предусматривается ограждение участка.</p> <p>В границах проектируемой территории предусматривается посадка декоративных кустарников, оформление газонов. Зелёные насаждения, предусмотренные проектом, образуют единую систему озеленения, которая решается, в основном, устройством устойчивого газонного покрытия, на отдельных участках групповой и рядовой посадкой кустарников, а также посадкой декоративных кустарников в вазоны.</p>
2.8.	Информация о местоположении строящегося комплекса апартментов и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	<p>Участок площадью 0,2961 га размещается в Центральном административном округе, внутригородское муниципальное образование Замоскворечье.</p> <p>Участок располагается в зоне сложившейся городской застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• с севера: 3-й Люсиновский переулок.</li> <li>• с востока: 13-этажное административное здание.</li> <li>• с юга: 4-х этажное административное здание.</li> <li>• с запада: Жилой комплекс «Английский квартал» переменной этажности 11-13 этажей.</li> </ul> <p>3-й Люсиновский переулок располагается между улицами Мытная и Люсиновская, которые в свою очередь, примыкают к Садовому кольцу.</p> <p>Участок характеризуется абсолютными отметками 134,75-134,24 с незначительным понижением рельефа (510мм) с Юга на Север и 134,36-134,54 с Востока на Запад (180мм)</p>

<p>2.9.</p>	<p>Информация о количестве в составе строящегося комплекса апартаментов самостоятельных частей (апартаментов, гаражей и иных объектов недвижимости) и описание их технических характеристик в соответствии с проектной документацией</p>	<p><u>Объемно-пространственные и планировочные решения</u> предусматривают строительство «Комплекса апартаментов с подземной автостоянкой», переменной этажности 12-13 наземных этажей, на которых размещено 78 апартаментов, предназначенные для временного проживания людей, а также 2 подземных уровня для размещения автостоянки манежного типа на 99 м/м.</p> <p>Комплекс в плане имеет прямоугольную форму и размещен по центру участка. Данное решение позволяет вокруг здания организовать необходимый 6 метровый пожарный проезд. Въезд/выезд на участок осуществляется с 3-го Люсиновского переулка. Въезд в подземную стоянку располагается в западной части участка. В Юго-Восточной части участка располагается БКТП (Трансформаторная подстанция) и эвакуационный выход из ИТП.</p> <p><u>Планировочные решения комплекса</u> выполнены на основании задания на проектирование утвержденном заказчиком и предусматривают следующие функциональные зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• -2 уровень-Автостоянка на 45м/м</li> <li>• -1 уровень-Автостоянка на 54м/м</li> <li>• 1 этаж – Входная группа и помещения обслуживания комплекса</li> <li>• 2-13 этаж –Апартаменты</li> </ul> <p><b>-2-ой этаж на отм. – 8.250</b>  На данном уровне располагаются автостоянка на 54 м/мест; инженерно-технические помещения такие как: венткамеры, электрощитовая подземной части комплекса, помещение дренажной, насосной а также необходимые: тамбур-шлюзы, эвакуационные лестничные клетки, лифтовые холлы. Высота -2 этажа 3100 мм</p> <p><b>-1-ый этаж на отм. – 4.800</b>  На данном уровне располагаются автостоянка на 45 м/мест; место хранение велосипедов; инженерно-технические помещения такие как: венткамеры, электрощитовая надземной части комплекса, насосная, водомерный узел ИТП (Индивидуальный тепловой пункт, с двумя рассредоточенными выходами один из которых ведет на улицу, второй в объем автостоянки), помещение уборочного инвентаря, помещение сетей связи ОАО "Мостелеком" а также необходимые: тамбур-шлюзы, эвакуационные лестничные клетки, лифтовые холлы. Высота -1 этажа переменна от 3200-4450мм</p> <p><b>1-ый этаж на отм. 0.000</b>  На 1-ом этаже – располагается входная группа и помещения обслуживания: вестибюль, колясочная, пожарный пост, пост охраны, с/у для МГН, помещение обслуживающей организации, диспетчерская, помещение для временного хранения мусора а также необходимые: тамбур-шлюзы, эвакуационные лестничные клетки, лифтовые холлы. Высота 1 этажа 5050 мм в чистоте пола до плиты перекрытия</p> <p><b>2-13 й этаж на отм. +5.400 - +45.000</b>  Общее: На 2-13-ом этаже – располагается 78 апартаментов различной площади.  На каждом этаже размещены апартаменты свободной планировки; комната для сбора мусора; две эвакуационные лестницы незадымляемая типа Н-2 и незадымляемая типа Н2 с поэтажным входом на нее через тамбур-шлюз с подпором воздуха при пожаре; лифтовой холл; коридоры; необходимые инженерные шахты. На каждом этаже останавливается 3-и лифта, в т.ч. и лифт для перевозки пожарных подразделений.</p> <p>Все апартаменты имеют балконы.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• На 2-5 этаже располагается 7 типов апартаментов (Тип-А, Б, В, Г, Д,Ж, Е)</li> </ul>
-------------	--	---

- На 6-10 этаже - располагается 7 апартаментов (Тип- А, Б, В, Г, И, К, Ж)
- На 11-12 этаже - располагается 6 апартаментов (Тип- А, Л, Г, И, К, Ж)
- На 13 этаже - располагается 3 апартаментов (Тип- А, Л, Г.)

Структура апартаментов по типам:

Тип 1 – 17 ед. площадью 43/54,5 кв. м

Тип 2 – 27 ед. площадью 65,6 / 77,2 /85,7 кв. м

Тип 3 – 31 ед. площадью 99,3 / 106,1 / 106,3 кв. м

Тип 4 – 3 ед. площадью 130,6 кв. м

Типы апартаментов отличаются друг от друга площадью и количеством балконов.

Высота потолка в апартаментах с 2-12 этаж- 3250мм в чистоте от пола до плиты перекрытия.

Высота потолка в апартаментах на 13 этаже 5400мм

В комплексе присутствуют апартаменты для МГН.

Проектом также предусмотрено устройство необходимого количества лестниц из подземной (2 лестницы) и надземной частей (2 лестницы) комплекса по условиям эвакуации. Выходы из лестниц подземной части рассредоточены и выходы из них организованы непосредственно на улицу в уровне 1-го этажа.

Эвакуационные лестницы надземной части рассредоточены, одна лестница имеет выход непосредственно на улицу, вторая на улицу и в холл 1 этажа через тамбур шлюз.

#### Вертикальные коммуникации

В качестве вертикальных коммуникаций, в здании предусмотрена установка 3-х лифтов фирмы Schindler:

- 2 лифта-1000кг (лифт № 1 и № 2)
- 1 лифт-630кг (лифт №3)

Лифты № 2 и 3 имеют остановки на всех этажах комплекса.

Лифт № 1 не спускается на -1 и -2 уровень.

#### Гостевая парковка

На участке предусмотрено 5 гостевых м/мест, из расчета 40м/м на 1000 жителей в соответствии с «Нормами и правилами проектирования планировки и застройки г. Москвы МГСН 1.01-99». Из них 3 м/м для ММГН, рядом со входом в здание, так же 2м/м для ММГН на -1 и -2 уровне.

Главный вход в комплекс расположен со стороны двора, с Южной стоны

#### Наружная отделка

- Цоколь, наружные лестницы и пандусы, площадки. Облицовка натуральным камнем. Цвет серый. Поручни наружных лестниц – кованые или литые металлические.
- На всех площадках перед входами в здание предусматриваются решетки из нержавеющей стали или крашеного черного металла для очистки обуви. Из приемков под решетками предусмотрен отвод воды.
- Стены. Наружные стены 3-х слойные, внутренний слой – кирпич 250мм, эффективный утеплитель 150-180мм (Rockwool Венти-баттс), наружный слой –вентилируемый фасад.
- Вентилируемый фасад- на металлической подсистеме. Облицовка: - искусственный камень. Цвет: светло-бежевый/светло-серый.
- Декоративные элементы: Лепные детали фасадов – Фибробетон, гипс. Цвет: белый/песочный. Пилястры – Фибробетон, сграффито (техника создания настенных изображений, рисунок

по штукатурке, камню), искусственный камень. Цвет: песочно-бежевый, светло-коричневый.

- Двери и окна. В помещениях общественного назначения и апартаментах: Окна 1 этажа – облицованы деревом с внутренним металлическим каркасом. Окна жилой части оконные блоки ПВХ с металлическим каркасом и двухкамерным стеклопакетом открыванием в 2-х плоскостях с функцией зимнего проветривания в соответствии с расчетом по энергоэффективности здания, фирмы «Reynaers», «SCHUCO» или аналог. Двери наружные входные подъездные – деревянные филленчатые из твердых пород /металлические, оборудованные системой контроля доступа. Двери в апартаментах – по согласованию с заказчиком. Двери эвакуационных и служебных выходов, металлические окрашенные эмалью в заводских условиях.
- Ворота въезда в гараж – металлические, окрашенные порошковой эмалью.
- Кровля на 12 и 13 этаже комплекса – неэксплуатируемая с внутренним водостоком и электроподогревом водосточных воронок.
- Над входами в комплекс, предусматривается устройство козырьков из закаленного стекла или металла.

#### Внутренняя отделка

- Внутренняя отделка в наземной части комплекса производится только в местах общего пользования - вестибюлях, коридорах, лестничных клетках, лифтовых холлах.
- Все Апартаменты в комплексе свободной планировки.
- Перегородками выделены мокрые зоны с/у.
- Отделка технических помещений, коридоров, подземной автостоянки выполняется в соответствии с их функциональным назначением.
- Автостоянка: Полы – бетонные с полимерным (эпоксидным) покрытием, стойким к воздействию нефтепродуктов, исключая скольжение на пандусах;
- Стены – окраска матовой масляной краской по подготовленной поверхности; Потолки - окраска матовой масляной краской по подготовленной поверхности
- Инженерно-технические помещения: Полы – керамическая плитка, при необходимости – акустические мероприятия. Полы в венткамерах, электрощитовых, насосной станции – бетонные, с гидроизоляцией, железнением и окраской. Стены – окраска матовой масляной краской по подготовленной поверхности,
- при необходимости – акустическая отделка. Потолки – окраска матовой масляной краской по подготовленной поверхности, при необходимости – акустическая отделка.
- Санузлы универсальные в вестибюлях 1-го этажа и в зонах безопасности ММГН: Полы – керамическая плитка/керамогранит с гидроизоляцией; Стены -керамическая плитка/керамогранит; Потолки – подвесные реечные металлические.
- Лестничные клетки: Потолки – подготовка поверхности, окраска матовой ВА краской. Стены - подготовка поверхности, окраска матовой ВА краской, ограждения лестниц –металлические с окраской порошковыми красителями. Ступени и площадки – керамогранит.
- Вестибюли, холлы, лифтовые холлы жилой части: Полы – натуральный камень/керамогранит с рисунком по дизайн-проекту. Стены - подготовка поверхности, декоративная окраска, штукатурка, натуральный камень/керамогранит в соответствии с дизайн-проектом. Потолки- подвесные из гипсокартона, окраска матовой водостойкой краской в соответствии с дизайн-проектом.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отделочные работы в апартаментах, выполняются владельцами данных помещений.</li> </ul> <p><u>Внутренние и наружные двери.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Типы используемых дверей должны соответствовать нормам огнестойкости, указанным в разделе «Противопожарные мероприятия», а также требованиям соответствующих нормативных документов.</li> <li>• Все двери, расположенные на путях эвакуации, оснащены порогами, уплотнителями и доводчиками. Двери технических помещений –металлические, пожаростойкие, глухие, при необходимости с дополнительной звукоизоляцией.</li> <li>• В строительстве будут применены современные отделочные материалы и оборудование, имеющие соответствующие сертификаты РФ</li> </ul>
2.10.	Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в доме	Отсутствуют
2.11.	Информация о составе общего имущества в комплексе апартаментов, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса апартаментов	Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, 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 данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке
2.12.	Информация о предполагаемом сроке ввода комплекса апартаментов в эксплуатацию	Срок ввода в эксплуатацию – 3 квартал 2015 г.
2.13.	Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод комплекса апартаментов в эксплуатацию	Комитет государственного строительного надзора г. Москвы
2.14.	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию	Застройщик оценивает проект, как нерисковый. 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 №14CR0152 от 10.07.2014г.
2.15.	Информация о планируемой стоимости строительства комплекса апартаментов	1 012 869 383 руб.
2.16.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Проектная организация – ЗАО «Терра Аури» ОГРН 1097746027620, ИНН 7706715003 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31Г Технический заказчик - ОАО «Москапстрой» ОГРН 1027700060486, ИНН 7710043065 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 23/12, стр. 1-1А Генеральная подрядная организация – ЗАО «ШТРАБАГ» ОГРН 1027700126585, ИНН 7707007451 107031, Москва, ул. Петровка 27
2.17.	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по	Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006011:21, принадлежащего Застройщику на праве аренды в порядке,

	договору	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.
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	Привлечение заемного финансирования по договору № 14/07-2 от 10.07.14г. о предоставлении целевого процентного займа на сумму – 291 994 747,61 рублей сроком на 1 (Один) год. Займодавец - ЗАО «Лидер-Инвест».

Со всей предусмотренной законодательством Российской Федерации документацией, касающейся проекта строительства, можно ознакомиться по адресу: 115432, г. Москва, пр-т Андропова, дом 18, корпус 7