

# **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**«Жилой комплекс с подземной автостоянкой,  
реконструкция офисных зданий с изменением  
функционального назначения под жилье»**

**по адресу: Москва, ЦАО, район Якиманка, ул. Большая  
Полянка, вл. 44/2, 2-й Спасоналивковский пер, вл.4,6, 1-  
й Спасоналивковский пер., вл.3/5**

**редакция № 1 от «30 сентября 2014г.**

**(размещена «30» сентября 2014г.**

**по адресу: [www.polyanka44.com](http://www.polyanka44.com))**

## 1. Информация о Застройщике

№ п/п		
1.1.	Полное фирменное наименование	<b>Открытое акционерное общество «Телеком»</b>
1.2.	Сокращенное фирменное наименование	<b>ОАО «Телеком»</b>
1.3.	Адрес (место нахождения) Застройщика	Адрес места нахождения (юридический адрес): Российская Федерация, 119049, г. Москва, ГСП-1, 2-й Спасоналивковский пер., д. 6
1.4.	Режим работы Застройщика	Будние дни с 10:00 до 18:00
1.5.	Информация о государственной регистрации Застройщика (данные вносятся по состоянию на момент составления проектной декларации с учетом всех действующих изменений)	<p>Зарегистрировано 12 января 1993 года Московской регистрационной палатой за № 003.956, что подтверждается свидетельством бланк сер. ЛО № 034441</p> <p>Сведения в Единый государственный реестр юридических лиц внесены 13 сентября 2002 года Межрайонной инспекцией МНС № 39 по г. Москве за Основным государственным регистрационным номером 1027739188949, что подтверждается свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, созданном до 1 июля 2002 года бланк сер. 77 № 007820623</p> <p>ОАО «Телеком» поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории в Российской Федерации Инспекцией Федеральной налоговой № 6 по г. Москве января 2005 года, ИНН 7706012498 КПП 770601001, что подтверждается свидетельством, бланк сер. 77 № 012995268</p>
1.6.	Информация об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица	<p><b>Единственный акционер, владеющий 100% голосующих акций ОАО «Телеком»:</b></p> <p>Компания <b>ЛАЕРИ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (LAERY INVESTMENTS LIMITED)</b>, зарегистрированная 25 апреля 2007 года Регистратором Компаний Республики Кипр за регистрационным номером HE 197572</p>
1.7.	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	В течение предшествующих 3 (трех) лет Застройщик не принимал участие в строительстве
1.8.	Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с	Застройщик не осуществляет лицензируемых видов деятельности

	осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	
1.9.	Информация о финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	По состоянию на 30.06.2014г.: Нераспределенная прибыль на 30.06.2014г. составляет 218 866 тыс. руб. Чистая прибыль за 1 полугодие 2014г. составляет 7 112 тыс. руб. Дебиторская задолженность составляет 272 687 тыс. руб. Кредиторская задолженность составляет 204 336 тыс. руб.

## 2. Информация о проекте строительства

№ п/п		
2.1.	Цель проекта строительства	Строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой, реконструкция офисных зданий с изменением функционального назначения под жилье по адресу: Москва, ЦАО, район Якиманка, ул. Большая Полянка, вл. 44/2, 2-й Спасоналивковский пер, вл.4,6, 1-й Спасоналивковский пер., вл.3/5
2.2.	Информация об этапах реализации проекта строительства	<u>1 этап</u> – стадия Проект (разработка, согласование и получение проектной документации). Завершение – III квартал 2014 г. <u>2 этап</u> – строительно-монтажные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода жилого комплекса в эксплуатацию. Начало: III квартал 2014 г. Завершение: II квартал 2018 г. <u>3 этап</u> – передача квартир участникам долевого строительства. <u>Завершение</u> – IV квартал 2018 г.
2.3.	Информация о сроках реализации проекта строительства	Начало реализации проекта – III квартал 2014 г. Окончание реализации проекта – IV квартал 2018 г.
2.4.	Информация о результатах экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом	Проект жилого комплекса с подземной автостоянкой, реконструкция офисных зданий с изменением функционального назначения под жилье разработан ООО «Архитектурный Диалог с Мегполисом». Получено положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Мосэксперт» по проекту: № 2-1-1-0198-14 от 27.08.2014.
2.5.	Информация о разрешении на	<b>Разрешение на строительство №RU77224000-009962 от 19.09.2014г.</b> жилого комплекса с подземной автостоянкой, реконструкция офисных зданий с изменением функционального назначения под жилье по адресу: Москва,

	строительство	ЦАО, район Якиманка, ул.Большая Полянка, вл. 44/2, 2-й Спасоналивковский пер, вл.4,6, 1-й Спасоналивковский пер., вл.3/5 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы сроком действия до 19 сентября 2019 г.
2.6.	Информация о правах Застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости	<p><b>Земельный участок</b> с категорией земель: земли населенных пунктов, видом разрешенного использования: участки размещения многоквартирных жилых домов; объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов (1.2.1.), объекты размещения дошкольного воспитания (1.2.17), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Большая Полянка, вл. 44/2, 2-й Спасоналивковский переулок, вл.4, 6, 1-й Спасоналивковский переулок, вл. 3/5, кадастровый номер 77:01:0002003:4, площадью 14196 кв.м.</p> <p><b>Собственник земельного участка</b> – г. Москва.</p> <p><b>Вид права Застройщика на Земельный участок</b> – аренда</p> <p><b>Срок аренды</b> – до 25.05.2018г.</p> <p><b>Основание права Застройщика на Земельный участок</b> - Договор аренды земель в г. Москве №М-01-000532 от 14.04.1994г., заключенный Застройщиком с Правительством Москвы, зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Московским комитетом по регистрации прав, Регистрационный округ №01/05, 28.02.2003г. за №77-01/05-649/2002-1162, совместно с Дополнительным соглашением от 15.03.1996г., Дополнительным соглашением от 23.12.1996г., Дополнительным соглашением от 19.03.1998г., Дополнительным соглашением от 09.10.1998г., Дополнительным соглашением от 07.07.1999г., Дополнительным соглашением от 07.05.2002г., Дополнительным соглашением от 19.12.2002г., в редакции Дополнительного соглашения от 02.08.2012г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.08.2012г. за № 77-77-14/027/2012-786</p>
2.7.	Информация об элементах благоустройства Земельного участка	Во дворе жилого комплекса запроектирована зона отдыха с зелеными насаждениями и детской площадкой.
2.8.	Информация о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании (в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство)	<p>Строящийся жилой комплекс с подземной автостоянкой, реконструкция офисных зданий с изменением функционального назначения под жилье по адресу: Москва, ЦАО, район Якиманка, ул.Большая Полянка, вл. 44/2, 2-й Спасоналивковский пер, вл.4,6, 1-й Спасоналивковский пер., вл.3/5</p> <p><u>Общие характеристики жилого комплекса:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- общая площадь квартир – 26.500,0 кв.м.</li> <li>- количество квартир – 189</li> <li>- площадь помещений повседневного обслуживания – 1.227,5</li> </ul>

кв.м.

- площадь помещений встроенного ДОУ – 300,0 кв.м.

Жилой комплекс состоит из 7 зданий (Блок-секции, Корпуса, указанные ниже):

1. Реконструируемое здание №1 по адресу ул. Большая Полянка, 44/2 (Корпус 4) и реконструируемое здание №2 по адресу Спасоналивковский пер., д.4 (Корпус 5).

2. Новое строительство: жилые Блок-секции №№ 1.1, 1.2, 1.3, 2 и 3.

Проектом предлагается следующее функциональное зонирование:

1. Подземная часть: 2-х уровневая автостоянка, технические помещения, загрузочная зона; кладовые жилой части;

2. Первый этаж: вестибюли жилых подъездов, квартиры, детское образовательное учреждение (ДОУ) кратковременного пребывания, помещения повседневного обслуживания, помещения службы эксплуатации;

3. Типовой этаж: квартиры;

4. Верхние этажи: квартиры повышенной комфортности.

Связь автостоянки с жилой частью осуществляется с помощью лифтов с режимом перевозки пожарных подразделений в каждой секции. Подземная и наземная части здания имеют обособленные эвакуационные выходы наружу.

Проектом предполагаются следующие работы по реконструкции:

1. Реконструируемое здание №1: ул. Большая Полянка, д. 44/2 (Корпус 4).

Замена аварийных несущих конструкций, демонтаж внутренних перегородок, расширение существующих дверных и оконных проемов, реконструкция под жилье, реконструкция фасадов, кровли. Предусматривается устройство мансардного этажа. Выполняются новые лифтовые шахты, шахты инженерных коммуникаций и систем.

2. Реконструируемое здание №2 (Корпус 5): 2-й Спасоналивковский пер., д.4.

Реконструкция под общественную функцию на 1 этаже и под жилье на 2-4 этажах в текущих габаритах; проектом выполнена реконструкция внутренних несущих конструкций с переносом лестнично-лифтового узла.

Фасады:

*Фасады нового строительства* (Блок-секции №№ 1.1, 1.2, 1.3, 2 и 3):

- Наружные ограждающие конструкции новых корпусов – вентилируемый фасад с облицовкой натуральным камнем по простенкам из блоков.
- Светопрозрачные ограждающие конструкции – алюминиевые окна, двери и витражи.
- Отделка цоколя и площадок входных групп –

натуральный камень.

*Фасады реконструируемых зданий (Корпуса №№ 4 и 5):*

- Наружные ограждающие стены реконструируемых корпусов – окраска по штукатурке;
- Светопрозрачные ограждающие конструкции – алюминиевые окна, двери и витражи;
- Отделка цоколя и крылец – натуральный камень.

Внутренняя отделка:

Для отделки помещений применяются высококачественные отделочные материалы в соответствии с санитарными нормами и противопожарными требованиями. Внутренняя отделка помещений повседневного обслуживания и квартир жилого комплекса проектируется по принципу «Шэлл энд кор» и выполняется собственниками и арендаторами самостоятельно.

Кровля:

*Новое строительство (Блок-секции №№ 1.1, 1.2, 1.3, 2 и 3):*

Кровля с устройством внутреннего водостока.

В местах установки вентиляторов дымоудаления предусмотрено покрытие кровли из негорючих материалов.

*Реконструируемые здания (Корпуса №№ 4 и 5):*

Реконструируемое здание №1 – скатная кровля по металлическим конструкциям с наружным водостоком.

Реконструируемое здание №2 – плоская кровля с устройством внутреннего водостока.

Пожарная безопасность:

К комплексу обеспечен доступ пожарной техники. Организован кольцевой пожарный проезд по внутривортовой территории. Конструкция дорожного покрытия пожарного проезда рассчитана на нагрузку от пожарной техники. Посредством лифтов для перевозки пожарных подразделений обеспечивается доступ

спецподразделений на все этажи комплекса, включая подземные. Доступ на кровлю осуществляется через незадымляемые внутренние лестницы. Для подключения пожарных рукавов на всех этажах расположены ПК.

Каждая секция корпусов имеет выходы на лестничные клетки. Пожарные отсеки автостоянки имеют не менее двух эвакуационных выходов непосредственно наружу, изолированно от наземной части. Длины путей эвакуации соответствуют нормативным.

Лифты:

*Новое строительство (Блок-секции №№ 1.1, 1.2, 1.3, 2 и 3):*

Блок-секции №№ 1.1, 1.2, 1.3, 2, 3 пассажирские, имеют параметры:

- грузоподъемность - 1800 кг;
- скорость движения - 1,6 м/с;
- обслуживаемые этажи - наземные и подземные;
- для перевозки пожарных подразделений.

Реконструируемые здания (Корпуса №№ 4 и 5):

Реконструируемое здание №1 (Корпус 4):

пассажирские лифты, имеют параметры:

- грузоподъемность - 600 кг;
- скорость движения - 1,6 м/с ;
- обслуживаемые этажи - наземные и 1 подземный;
- режим перевозки пожарных подразделений.

Реконструируемое здание №2 (Корпус 5):

Лифт, пассажирский, имеет параметры:

- грузоподъемность - 1000 кг;
- скорость движения - 1,6 м/с;
- обслуживаемые этажи – 4 наземных и 1 подземный;
- режим перевозки пожарных подразделений.

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов:

Для инвалидов всех групп мобильности (М1-М4) проектом обеспечивается:

- приспособление прилегающей территории, включая организацию путей

движения, мест отдыха и доступ к малым архитектурным формам;

- безбарьерный доступ на -1 уровень подземной автостоянки, пути

передвижения и эвакуации в пределах -1 уровня подземной автостоянки;

- безбарьерный гостевой доступ в вестибюли жилой части (в т.ч. к лифтам) и

во внеквартирные коридоры, расположенные выше 1-го этажа;

- безбарьерный доступ в помещения объектов повседневного обслуживания

населения (кроме технических) во вновь строящихся Блок-секциях.

Наружные сети:

Водоснабжение – в соответствии с ТУ №21-0348/12 от 05.03.12 г. и ТУ №21-2387/12 от 16.07.12 г., выданных МГУП «Мосводоканал».

Канализация - в соответствии с ТУ №21-0348/12 от 05.03.12 г. и ТУ №21-2387/12 от 16.07.12 г., выданных МГУП «Мосводоканал».

Теплоснабжение – в соответствии с ТУ МТК-06/1157 от 05.06.12 г., МТК-06/1065 от 19.06.12 г., выданных ОАО «Московская теплосетевая компания».

Электроснабжение – в соответствии с ТУ № И-13-00-902817/115 от 21.05.13 г. и ТУ № И-13-00-948304/102 от 11.12.13 г., выданных ОАО «МОЭСК».

Водоотведение – в соответствии с ТУ № 1075/12 от 09.07.12 г., выданных ГУП «Мосводосток».

Здания жилого комплекса возводятся с полностью выполненными ограждающими конструкциями (стены,

2.9. Информация о количестве в составе строящихся (создаваемых)

<p>многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>кровля, установленные оконные и дверные блоки и др.), завершёнными строительством и отделкой помещений общего пользования.</p> <p>В состав жилого комплекса входят:  <b>189 квартир</b>, из них:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• однокомнатных – 1</li> <li>• двухкомнатных – 27</li> <li>• трехкомнатных – 104</li> <li>• четырехкомнатных – 41</li> <li>• пятикомнатных – 15</li> <li>• шестикомнатных - 1</li> </ul> <p><b>Автостоянка:</b>  в подземной части планируется разместить 2-х уровневую подземную автостоянку на <b>372 машиномест</b>.  На -1 уровне предусмотрены машиноместа для маломобильных групп населения (МГН).</p> <p><b>Детское Образовательное Учреждение (ДОУ):</b>  проектом предусмотрено ДОУ кратковременного пребывания площадью 300 кв.м. (не более 28 детей).</p> <p><b>Помещения повседневного обслуживания:</b>  проектом предусмотрены помещения повседневного обслуживания общей площадью 1.227,5 кв.м.</p> <p><b>Кладовые жилой части на -1 уровне</b> – общей площадью 372, 6 кв.м. (160 шт.)</p> <p><b>Помещения службы эксплуатации</b> – общей площадью 361,3 кв.м.</p>
<p>2.10. Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом</p>	<p><b>ДОУ</b>- общей площадью 300 кв.м.  <b>Помещения повседневного обслуживания</b> – общей площадью 1.227,5 кв.м.  <b>Кладовые жилой части на -1 уровне</b> – общей площадью 372, 6 кв.м. (160 шт.)</p>
<p>2.11. Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</p>	<p>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.</p>



2.12.	Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию	II квартал 2018 года
2.13.	Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома	Комитет государственного строительного надзора г. Москва
2.14.	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (удорожание стоимости сырья, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки, производственные и прочие риски), финансовые и прочие риски при проведении строительных работ, связанных 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 Российской Федерации, изменений налогового законодательства Российской Федерации и других.
2.15.	Информация о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	7 317 064 935 руб. включая НДС
2.16.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	ООО «Демонтажстройинжиниринг» - выполнение комплекса работ по освобождению земельного участка от зданий, строений и сооружений; ООО «СК Гранд» - строительные-монтажные и иные работы по выносу наружных инженерных сетей из зоны застройки, переключению субабонентов и временному водоснабжению и канализованию строительства; ОАО «МОЭСК» - освобождение земельного участка от высоковольтных электрических кабельных линий и электросетевых сооружений путем их выноса.
2.17.	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по	Исполнение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом прав аренды Земельного участка и строящегося на

<p>договору</p>	<p><b>Земельном участке объекта недвижимости</b> в соответствии с ч.1 ст. 12.1. и ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".</p> <p>В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам долевого участия в строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды Земельного участка и строящиеся (создаваемые) на этом Земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.</p> <p><b>2.Страхование гражданской ответственности Застройщика</b> за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по заключенным с ними договорам участия в долевом строительстве осуществляется застройщиком в соответствии с ч. 2 ст. 12.1. и ст. 15.2. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".</p> <p>Страхование гражданской ответственности Застройщика осуществляет страховая компания ООО «Страховая компания «ИНТЕРПОЛИСТРАСТ» (Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 000000-14/ГОЗ (Генеральный договор) от «22» сентября 2014 года</p>
<p>2.18. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров</p>	<p>Жилые и нежилые помещения в Многофункциональном жилом комплексе реализуются с привлечением денежных средств в соответствии законодательством Российской Федерации по иным основаниям, кроме заключаемых договоров участия в долевом строительстве.</p>

3. **Сведения для участников долевого строительства**

3.1. Сведения о месте и способах получения проектной декларации: Участник долевого строительства вправе ознакомиться с проектной декларацией, а также документами по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом №214-ФЗ, по следующему адресу: Российская Федерация, 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 10, **Закрытое акционерное общество «ПСН»**, с 10.00 до 16.00 часов, за исключением выходных и нерабочих праздничных дней.

3.2. Адрес сайта в Интернете: [www.polyanka44.com](http://www.polyanka44.com)

3.3. Опубликование проектной декларации: [www.polyanka44.com](http://www.polyanka44.com)

Генеральный директор

ОАО «Телеком»



Петунц



102