

Утверждаю:

Генеральный директор

Управляющей компании

Рубцов Е.Г.

«01» 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 «01» июля 2014 г.

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 31.03.2014г. – (303) тыс. руб.
1.10.	Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	По состоянию на 31.03.2014г.: Дебиторская задолженность – 671 тыс. руб., Кредиторская задолженность – 100 652 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. 2015 г.; 2 этап – строительные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода комплекса апарт-отелей в эксплуатацию до 4 кв. 2015 г. 3 этап – передача апарт-отелей участникам долевого строительства: до 4 кв. 2015 г.
2.3.	Информация о сроках реализации проекта строительства	Начало реализации проекта -2 квартал 2014 г. Окончание реализации проекта – 4 квартал 2015 г.
2.4.	Информация о результатах	Проект Комплекса апарт-отелей разработан ЗАО «Терра Аури».

	государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы по проектной документации на строительство и результатам инженерных изысканий 4-1-1-0092-14 № 939-МЭ/14 от 06.05.2014 г.: «Проектная документация и результаты инженерных изысканий на строительство комплекса апартаментов 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».
2.5.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение № RU77130000-009509 от 18.06.2014 г. на строительство Комплекса апартаментов 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 на 25 лет - до 22.12.2019 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.
2.7.	Информация об элементах благоустройства	Проектом предусматривается мероприятия по благоустройству и озеленению проектируемой территории: -устройство дорог, проездов, парковок с твердым искусственным покрытием; -устройство тротуаров и площадок с мощением бетонной плиткой; - озеленение территории. Для обеспечения безопасности и приватности предусматривается ограждение участка. 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.
2.8.	Информация о местоположении строящегося комплекса апартаментов и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	Участок площадью 0,2961 га размещается в Центральном административном округе, внутригородское муниципальное образование Замоскворечье. Участок располагается в зоне сложившейся городской застройки: <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: 3-х этажное здание АТС.</li> <li>• с запада: Жилой комплекс «Английский квартал» переменной этажности 11-13 этажей.</li> </ul> 3-й Люсиновский переулок располагается между улицами Мытная и Люсиновская, которые в свою очередь, примыкают к Садовому кольцу.  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)
2.9.	Информация о количестве в составе строящегося	<u>Объемно-пространственные и планировочные решения</u> предусматривают строительство «Комплекса апартаментов с

<p>комплекса апартаментов самостоятельных частей (апартаментов, гаражей и иных объектов недвижимости) и описание их технических характеристик в соответствии с проектной документацией</p>	<p>подземной автостоянкой», переменной этажности 12-13 наземных этажей, на которых размещено 78 апартаментов, предназначенные для временного проживания людей, а также 2-х 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-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 хранения 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> <li>• На 6-10 этаже - располагается 7 апартаментов (Тип- А, Б, В,Г,И,К,Ж)</li> </ul>
--	---

- 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 OTIS:

- 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 прямков 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 филенчатые 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.
- Отделочные работы в апартаментах, выполняются владельцами данных помещений.

		<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
2.15.	Информация о планируемой стоимости строительства комплекса апартаментов	1 012 869 383 руб.
2.16.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	<p>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</p>
2.17.	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору	Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006011:21, 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.
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	Отсутствует

Со всей предусмотренной законодательством Российской Федерации документацией, касающейся проекта строительства, можно ознакомиться по адресу: [www.l-invest.ru](http://www.l-invest.ru)





Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью

*Сенев*  
пропись

) ЛИСТОВ