

Утверждаю:

Президент

Управляющей организации

Рубцов Е.Г.

«28» июля 2016 г.



## **ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**Строительства Апарта-отеля с подземной автостоянкой по  
адресу: г. Москва, Центральный административный округ,  
внутригородское муниципальное образование Красносельское,  
Даев переулок, владение 19**

**в редакции от «28» июля 2016 г.**

**(Редакция № 8)**

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

<http://domnasretenke.ru/>

## 1. Информация о Застройщике

1.1.	Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»
1.2.	Сокращенное фирменное наименование	ООО «Даев»
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 5137746199762 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 015521248, выдано налоговым органом – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «18» декабря 2013г. Поставлено на налоговый учет «16» декабря 2013 г. ИНН 7725812997, КПП 772501001, Свидетельство о постановке российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 77 № 015521249, 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 «Даев» создано 16.12.2013 г. специально для реализации проекта строительства Апарта-отеля с подземной автостоянкой по адресу: Даев переулок, вл. 19. Красносельский район, Центральный административный округ города Москвы.  Единственным участником ООО «Даев» является АО «Лидер-Инвест» (100% в уставном капитале ООО «Даев»)  Уставной капитал ООО «Даев» - 716 018 396 руб., зарегистрирован и полностью оплачен.
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 30.06.2016 (25 801) тыс. руб.
1.10.	Информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	По состоянию на 30.06.2016: Дебиторская задолженность – 38 543 тыс. руб. Кредиторская задолженность – 74 756 тыс. руб. Привлеченные средства на строительство объекта недвижимости – 133 036 тыс. руб.

## 2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство Апарта-отеля с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Центральный административный округ, внутригородское муниципальное образование Красносельское, Даев переулок, владение 19
2.2.	Информация об этапах строительства	1 этап – (разработка проектно-сметной документации): - стадия Проект 4 кв. 2014 года - Стадия РД 4 кв. 2015 года

		<p>2 этап – Строительно-монтажные и пусконаладочные работы, необходимые для ввода Апарта-отеля с подземной автостоянкой в эксплуатацию - 4 кв. 2016 года.</p> <p>3 этап – Передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства: 3 кв. 2017 года</p>
2.3.	Информация о сроках реализации проекта строительства	<p>Начало реализации проекта 1 кв. 2015 г.</p> <p>Окончание реализации проекта 3 кв. 2017 г.</p>
2.4.	Информация о результатах экспертизы проектной документации	<p>Проект Апарта-отеля с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Центральный административный округ, внутригородское муниципальное образование Красносельское, Даев переулок, владение 19 разработан ООО «Цимайло, Ляшенко и партнеры»</p> <p>Положительное заключение государственной экспертизы по проектной документации на строительство и результатам инженерных изысканий № 77-1-4-0853-14 от 27 декабря 2014 г.</p> <p>Проектная документация на строительство и результаты инженерных изысканий Апарта-отеля с подземной автостоянкой с технико-экономическими показателями: площадь участка по ГПЗУ – 0,2943 га. Площадь застройки – 1 888,0 (81) кв.м., общая площадь 13 675,0 кв.м., строительный объем 58 060,0 куб.м, этажность - 8+2 подземных этажа автостоянки по адресу г. Москва, Центральный административный округ, внутригородское муниципальное образование Красносельское, Даев переулок, владение 19 соответствуют требованиям технических регламентов.</p>
2.5.	Информация о разрешении на строительство	<p>Разрешение № RU77141000-010743 от 19 марта 2015 г. на строительство Апарта-отеля с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Центральный административный округ, внутригородское муниципальное образование Красносельское, Даев переулок, владение 19 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).</p>
2.6.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	<p>Земельный участок общей площадью 2 943 кв. м., с кадастровым номером 77:01:0001086:3 с адресными ориентирами: г. Москва, Даев переулок, владение 19, принадлежит Застройщику на праве аренды сроком до 30 июля 2020 года на основании Договора аренды от 20.12.1994г. № М-01-001476 дата государственной регистрации 30.04.2013г., № 77-77-14/020/2013-200. в редакции дополнительных соглашений от 28.12.1995г., 08.01.1997г., 22.09.1998г., 21.02.2008г., 20.10.2008г., 01.10.2013г., от 29.05.2014г., 01.10.2014г.</p>
2.7.	Информация об элементах благоустройства	<p>Озеленение и благоустройство устраивается над подземной частью Апарта-отеля в виде газонов, цветников и контейнерного озеленения, устанавливаются скамейки и урны для мусора.</p> <p>Отвод дождевых и талых вод осуществляется по лоткам проездов и тротуаров со сбором на существующее покрытие прилегающей территории с дальнейшим выпуском на проезжую часть Даева переулка.</p>
2.8.	Информация о местоположении строящегося Апарта-отеля и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	<p>Зеленый участок для строительства Апарта-отеля с подземной автостоянкой расположен в границах зоны строгого регулирования застройки № 001, зоны охраняемого культурного слоя регулирования, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-коллежского вала)», в Даеве переулке, между Ананьевским и Уланским переулками.</p> <p>Участок ограничен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с севера – зоной охраны ПИК № 54;</li> <li>- с юга – Даевым переулком;</li> <li>- с востока и запада – территорией существующей жилой застройки.</li> </ul>

Информация о количестве в составе строящегося Апарта-отеля самостоятельных частей (нежилых помещений, машиномести иных объектов недвижимости) и описание их технических характеристик в соответствии с проектной документацией

Проектом Апарта-отеля с подземной автостоянкой предусмотрено строительство здания Апарта-отеля с количеством этажей 8+2 уровня подземной автостоянки.

Здание прямоугольное в плане, с размерами в осях 62,90x36,05 м.

Верхняя отметка здания + 30,100.

В доме размещено:

Количество апартаментов – 67 шт. различных типов;

*Структура Апарта-отеля:*

Приемно-вестибюльная группа:

- вестибюль с постом охраны;
- помещение для размещения бэк-офиса;
- помещение для хранения велосипедов, колясок;
- санузел для посетителей;
- хозяйственно-бытовые помещения;
- гардероб для персонала с душем, санузел;
- помещения хранения уборочного инвентаря;
- помещение для охраны;
- офисное помещение управляющей компании;

Ресторан и Кафетерий.

Ресторан и кафетерий предназначен для обслуживания гостей Апарта-отеля, посетителей и сотрудников.

Количество машиномест подземной автостоянке – 90 м/мест,

- на 1 этаже (отм. 0,00) – вестибюль, помещение для размещения поста пожарной охраны, бэк-офиса, велосипедная, помещения управляющей компании, кладовые, помещения для хранения мусора, ПУИ, помещения персонала, санузлы (в том числе для инвалидов), технические помещения; помещение детского центра с помещением администрации, помещением для хранения подсобного и кладового инвентаря, гардеробом и санузлами, комнатой для персонала; помещения свободного назначения; ресторан и кафетерий; помещения ПУИ с временным хранением мусора;

- на 2-4 этажах (отм. + 4900 - + 12,100) – апартаменты (типы 1,2,3), кладовые, ПУИ;

- на 5 этаже (отм. + 15,700) – апартаменты (типы 1, 2, 3, 4), кладовые, ПУИ;

- на 6 этаже (отм. + 19,300) – апартаменты (типы 1,2,3,4), кладовые, ПУИ;

- на 7 этаже (отм. + 22,900) – апартаменты (типы 2,3,4), кладовые, ПУИ;

- на 8 этаже (отм. + 26,500) – апартаменты (типы 1,2,3,4), кладовые, ПУИ;

- на кровле (отм. + 30,300) выходы на кровлю. Шахты инженерных коммуникаций, водосточных воронок.

Сообщение по надземным этажам осуществляется через две лестничные клетки с выходами непосредственно наружу и лифтами грузоподъемностью 2x1125 кг и 2x675кг.

Перемещение автомобилей предусмотрено по криволинейной однопутной рампе.

*Отделка фасадов:*

Наружные стены и архитектурные детали – отделка искусственным камнем.

Архитектурные детали: отливы, карнизы – искусственный камень и металл с покраской.

Окна и витражи – двухкамерные стеклопакеты в алюминиевом профиле.

Двери главного фасада – остекление. В системе витража двухкамерные стеклопакеты в алюминиевом профиле.

Наружные служебные двери – стальные, утепленные, с доводчиком.

Наружные двери технических помещений, подъемные ворота, противопожарные двери автостоянки – крашенные, стальные. Утепленные.

Внутренняя отделка и технологическое оснащение помещений выполняется в соответствии с функциональным назначением и технологическими требованиями.

Здание ТП по адресу: Даев пер., д. 19, стр. 1 подлежит реконструкции в части замены масляных трансформаторов на сухие.

*Конструктивные решения:*

Уровень ответственности – нормальный.

Конструктивная система – связевый каркас.

Пространственная жесткость и устойчивости здания обеспечиваются совместной работой ядер жесткости, диафрагм жесткости и колонн, объединенных дисками перекрытий и покрытия.

Несущие конструкции – монолитные железобетонные.

Гидроизоляция – мембранная (для фундаментной плиты) и металлическая (для «стены в грунте»).

Фундамент – плита толщиной 800 мм по бетонной подготовке на естественном основании.

Фундамент запроектирован с учетом виброползучести и плавучих свойств грунтов оснований в соответствии с разделом 6.13 СП 22.13330.2011.

Наружные стены надземной части – из ячеистобетонных блоков плотностью 900 кг/куб. м толщиной 250 мм с утеплением в составе системы вентилируемого фасада.

Колонны – сечением от 300x300 мм до 800x1200 мм.

Лестничные марши и площадки – монолитные железобетонные.

*Электроснабжение:*

Согласно ТУ ОАО «МОЭСК» от 18.11.2014 № И-14-00-949083/102/МС для присоединения к электрическим сетям выполняется от РУ-0,4 кВ ТП № 22563 кабелями АПвБбШп расчетных сечений. В соответствии с ТУ прокладку кабельных линий выполняет ОАО «МОЭСК».

Категория надежности электроснабжения – II-я, I-я.

Расчетная электрическая мощность здания на шинах ТП (справочно) – 579,92 кВт.

Электроосвещение (рабочее, резервное и эвакуационное) выполняется светильниками с люминесцентными лампами и светодиодными источниками света. Управление освещением общественных зон – дистанционное от пульта помещения диспетчерской и со щитов освещения, в остальных помещениях – местное.

*Водоснабжение:*

Предусмотрено вводом водопровода 2Ду200 мм от городского водопровода Ду250 мм в соответствии с договором на технологическое присоединение ОАО «Мосводоканал» и техническими условиями от 10.09.2014 № 700ДП-В/14.

Наружное пожаротушение 110 л/сек. Обеспечивается от существующих пожарных гидрантов на кольцевом городском водопровode Ду250 мм.

В здании предусмотрены внутренние системы водоснабжения:

- хозяйственно-питьевого водопровода с насосной установкой;
- горячего водоснабжения с циркуляцией, с приготовлением горячей воды в ИТП;
- противопожарного водопровода с насосной установкой для надземной части здания;
- автоматического пожаротушения, объединенного с противопожарным водопроводом с насосной установкой для автостоянок.

*Канализация:*

В здании предусматриваются внутренние системы канализации с отдельными выпусками:

Бытовой канализации от апартаментов;

Бытовой канализации от нежилой части на 1 этаже;

Производственной канализации от кафе и ресторана.

Внутренние системы бытовой канализации предусмотрены из полимерных и чугунных безраструбных труб.

*ИТП:*

В здании в подземном этаже предусмотрено устройство индивидуального теплового пункта (ИТП).

Система отопления здания присоединяется по независимой схеме через пластинчатые теплообменник с параметрами теплоносителя 85-60° С.

*Отопление:*

В здании принято водяное отопление отопительными приборами. Теплоноситель-вода. Для апартаментов принята двухтрубная система отопления, с прокладных магистральных труб от ИТП по автостоянке и техническим помещениям, с вертикальной разводкой основных стояков в коммуникационных шахтах, с прокладкой трубопроводов в полу до апартаментов и подсоединением их к распределительному шкафу, устанавливаемому на каждом этаже за пределами отопления. Для каждого апартамента предусмотрена установка распределительного шкафа с размещением в них коллектора отопления, а также поапартаментный учет тепла. В пределах апартамента система отопления выполняется двухтрубной, попутной, периметральной, с прокладкой трубопроводов в подготовке пола. Для большего комфорта в апартаментах предусмотрена возможность

устройства теплых полов в санузлах, ванных комнатах и входных зонах с электрическим подогревом.

*Вентиляция:*

В апартаментах предусматривается приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Воздухообмен определен из расчета компенсации удаления воздуха через санузлы и зоны кухонь. Вытяжка воздуха из жилых помещений осуществляется через вытяжные каналы санузлов и кухонь. В помещениях подземной автостоянки предусматривается системы приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением с резервным электродвигателем. В технических помещениях предусмотрена система вентиляции с механическим побуждением.

*Кондиционирование:*

Для обеспечения нормируемой температуры воздуха и снятия теплоизбытков в помещения апартаментов в теплый период года, догрева в холодный и переходный периоды предусмотрена мультизональная VRF-система с установкой наружных блоков на кровле и выводом поэтажных блоков-распределителей с ответвлениями на каждое помещение апартаментов. Для помещения серверной, с повышенными теплоизбытками. Предусмотрена сплит-система со 100% резервом. Оборудование оснащается системой автозапуска в случае перебоев электроснабжения. Внутренние блоки системы приобретаются и устанавливаются владельцами апартаментов самостоятельно.

*Противодымная вентиляция:*

Противодымная вентиляция здания предусмотрена для обеспечения безопасной эвакуации людей и для создания необходимых условий для пожарных подразделений при проведении работ по спасению людей, обнаружению и тушению очага возможного пожара. Удаление продуктов сгорания предусматривается из: подземной автостоянки, коридоров, вестибюля.

*Сети связи:*

Внутренние сети связи: телефонизация, телевидение, радиофикация, структурированная кабельная система, локальная вычислительная сеть, контроль и управление доступом, видеонаблюдение, охранно-тревожная сигнализация, обеспечение доступов инвалидов, автоматическая пожарная, система оповещения и управления эвакуацией, сети оперативного дистанционного контроля ППУ-изоляции (СОДК) в соответствии с заданием на разработку проектной документации и техническими условиями.

Также проектом предусмотрено: охранно-тревожная сигнализация. Сеть на базе адресного оборудования на два (три) рубежа охраны для обеспечения круглосуточной охраны входов в здание. Критичных помещений и инженерно-технических элементов здания по установленному проекту перечню от несанкционированного проникновения и доступа путем блокирования дверей, окон и объемов охраняемыми извещателями. С фиксацией факта и времени нарушения рубежа охраны и с ведением событийной базы данных, с передачей сигнала «Тревога» на центральное оборудование в помещении охраны.

Автоматическая пожарная сигнализация. Сети автостоянки и надземной части здания на базе адресно-аналогового оборудования с управлением из помещения охраны на 1 этаже, с возможностью передачи сигнала «Пожар» на пульт «01» по радиоканалу.

Система оповещения и управления эвакуацией. Предусматривается оснащение сетью речевого оповещения 3-го типа на базе оборудования в стоечном исполнении с монтажом центрального оборудования в помещении пожарного поста на 1 этаже с автоматическим управлением от сети АПС.

*Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем.*

Комплекс систем автоматизация и диспетчеризация инженерного оборудования и систем противопожарной защиты обеспечивает автоматический контроль и регулирование параметров, автоматическое и дистанционное управление, необходимые блокировки, защиту от аварийных ситуаций, технологическую и аварийную сигнализацию.

2.10.

Информация о функциональном назначении нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в Апартамент-отеле

Помещения ресторана и кафе, помещения детского центра, помещения бизнес-центра.

	Информация о составе общего имущества в Апартамент-отеле, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля	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 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 Апартамент-отеля в эксплуатацию	Срок ввода в эксплуатацию – 3 квартал 2017 года.
2.13.	Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод Апартамент-отеля в эксплуатацию	Комитет государственного строительного надзора г. Москвы 121059, г. 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 Апартамент-отеля 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 выполнению 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 Апартамент-отеля 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 к нему, строительных материалов и другого имущества, находящегося на территории строительства;</li> <li>4. Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства.</li> </ol> <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 № 15CR0110 от 19 февраля 2015 г</p>
2.15	Информация о планируемой стоимости строительства Апартамент-отеля	1 541 171 670 рублей (Один миллиард пятьсот сорок один миллион сто семьдесят одна тысяча шестьсот семьдесят рублей)

	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные, монтажные и другие работы (подрядчиков)	Проектная организация - ООО «Цимайло, Ляшенко и партнеры» ОГРН 1057747575874 ИНН 7707555426 103051 г. Москва, ул. Садовая-Каретная д.22, стр.1, офис 2 Технический заказчик - ОАО «Москапстрой» ОГРН 1027700060486 ИНН 7710043065 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 23/12, стр. 1-1А Генеральная подрядная организация – ЗАО «Моспромстройинжиниринг» ОГРН 1027739018944. ИНН 770404051 107031, г. Москва, ул. Петровка, д. 15/13, стр. 5
2.17	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору	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.
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	Застройщиком заключен с Обществом с ограниченной ответственностью «Лаборатория факторинга» (ООО «Лаборатория факторинга») соглашение о коммерческом кредите № 1-Б от 14 апреля 2016 года., предельный размер лимита в отношении которых может быть предоставлен Коммерческий кредит не может превышать 805 000 000,00 рублей (Восемьсот пять миллионов рублей 00 копеек). Помимо привлечения по Соглашению о коммерческом кредите № 1-Б от 14 апреля 2016г., заемное финансирование привлечено по следующим договорам: - Договор № 14/05-3 от 20.05.2014 года о предоставлении целевого займа на сумму 300 000 000,00 рублей Займодавец – АО «Лидер-Инвест»; - Договор № 22 от 21.01.2014 года о предоставлении процентного займа на сумму 70 000 000,00 рублей Займодавец – АО «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



Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью

8 ( *Рубцов* ) листов

Е.Г. Рубцов

