

ООО «Сбербанк Капитал»
«15» декабря 2016 года

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства Многофункционального гостиничного
комплекса «Царев Сад», расположенного по адресу: г. Москва,
ЦАО, район Якиманка, Софийская набережная, владение 36/10 и
Софийская набережная, владение 34, строение 2.

1. Информация о застройщике:

1.1. Полное фирменное наименование застройщика:	Общество с ограниченной ответственностью «Сбербанк Капитал»
1.2. Сокращенное фирменное наименование застройщика:	ООО «Сбербанк Капитал»
1.3. Место нахождения застройщика, зарегистрированное в ЕГРЮЛ:	Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.
1.4. Адрес фактического места нахождения застройщика (для направления корреспонденции):	Россия, 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 37А, корпус 4.
1.5. Режим работы застройщика:	понедельник – четверг с 9:00 до 18:00; пятница – с 9:00 до 17:00; суббота, воскресенье – выходные дни
1.6. Сведения о государственной регистрации застройщика:	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 011496446 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, дата регистрации 28 июля 2008 года, ОГРН 1087746887678. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации: серия 77 № 014113004, дата постановки на учет: 28 июля 2008 года в Инспекции федеральной налоговой службы № 36 по г. Москве, код 7736, ИНН – 7736581290, КПП – 773601001
1.7. Информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица учредителя (участника):	Полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»; Сокращенное фирменное наименование: ПАО Сбербанк; ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, Доля участия: 100% (сто процентов)
1.8. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в строительстве которых принимал участие застройщик в течение предыдущих 3 (трех) лет	В течение предшествующих 3 (трех) лет застройщик не принимал участия в строительстве
1.9. Информация о виде лицензируемой деятельности	Вид деятельности не подлежит лицензированию

застройщика.	
1.10. Информация о финансовом результате застройщика на дату опубликования проектной декларации	Чистая прибыль за 2015 год составила сумму в размере 36 147 тыс. руб.
1.11. Информация о размере кредиторской (дебиторской) задолженности застройщика на дату опубликования проектной декларации	Дебиторская задолженность по состоянию на «31» декабря 2015 года составила сумму в размере 2 702 231 тыс. руб. Кредиторская задолженность по состоянию на «31» декабря 2015 года составила сумму в размере 114 373 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цель проекта строительства:	Строительство Многофункционального гостиничного комплекса с номерами повышенной комфортности апартаментного типа и подземной автостоянкой.
2.2. Этапы и сроки реализации строительного проекта:	Строительство осуществляется в один этап. Производство строительных и иных работ: – начало работ – 28 июля 2014 года; – окончание работ – 31 декабря 2017 года.
2.3. Результаты экспертизы проектной документации:	– Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы № 77-1-2-0003-13 от 11 марта 2014 года, выдано Межрегиональной негосударственной экспертизой строительных проектов (ООО «Межрегионэксперт»). – Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы (корректировка) № 77-1-2-0061-14 от 03 декабря 2014 года, выдано Межрегиональной негосударственной экспертизой строительных проектов (ООО «Межрегионэксперт»). – Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы (корректировка) № 77-1-2-0073-15 от 27 марта 2015 года, выдано Межрегиональной негосударственной экспертизой строительных проектов (ООО «Межрегионэксперт»). – Положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № 77-1-1-0008-14 от 03 марта 2014 года, выдано ООО «ОКБ-1». – Заключение государственной экспертизы об оценке сметной стоимости № 57-14/МГЭ/77-507/14-(0)-0 от 01 июля 2014 года, выдано: Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА). – Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы (корректировка) № 77-2-1-2-0008-16 от 15 июля 2016 года, выдано Межрегиональной негосударственной экспертизой строительных проектов (ООО «Межрегионэксперт»).
2.4. Разрешение на строительство:	Разрешение на строительство № RU77224000-009526,

	выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) 24 июня 2014 года, срок действия разрешения до 31 декабря 2017 года.
2.5.Права застройщика на земельные участки, в том числе реквизиты правоустанавливающих документов на земельные участки, кадастровые номера земельных участков:	Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006021:2 – Право аренды земельного участка сроком до 22 января 2021 года; – Категория земель: земли населенных пунктов; – Разрешенное использование: для размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); – Площадь земельного участка – 11 700 (Одиннадцать тысяч семьсот) кв.м.; – Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-033535 от 28 августа 2007 года, заключенный с Департаментом земельных ресурсов города Москвы на срок до 22 января 2021 года и зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 12 сентября 2007 года за № 77-77-14/011/2007-715; – Арендодатель: Департамент земельных ресурсов города Москвы. Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002021:31 – Право аренды земельного участка сроком до 12 декабря 2020 года; – Категория земель: земли населенных пунктов; – Разрешенное использование: для размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); – Площадь земельного участка – 1 700 (Одна тысяча семьсот) кв.м.; – Договор аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства № М-01-035628 от 30 мая 2011 года заключенный с Департаментом земельных ресурсов города Москвы на срок до 12 декабря 2020 года и зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 15 сентября 2011 года за № 77-77-14/011/2011-523; – Арендодатель: Департамент земельных ресурсов города Москвы.
2.6.Описание границ земельного участка:	Участок вытянут в направлении север - юг и имеет следующие планировочные ограничения: с Севера участок ограничен красной линией по Софийской набережной и торцевой стеной здания (Софийская наб. д. 34, стр.1) – часть ансамбля «Кокоревское подворье»; с Востока участок ограничен красной линией по створу Большого Москворецкого моста; с Юга участок ограничен красной линией по улице

	Болотной; с Запада участок ограничен внутренним двором исторически ценного градообразующего объекта - ансамбля «Кокоревское подворье», расположенным вдоль фасада собственного исторического здания (Софийская наб. д. 34, стр.2), являющегося частью ансамбля, а также, брандмауэрной стеной здания (Софийская наб. д. 34, стр.1).
2.7.Элементы благоустройства:	Благоустройство территории участка предусматривает устройство гранитного покрытия для проездов и пешеходной зоны в границах участка, асфальтобетонного покрытия подъездного моста-перемычки, устройство покрытия типа геоструктура на стилобате, эксплуатируемых кровлях и террасах общественного пользования, газонов, цветников, дорожек, установку малых архитектурных форм, посадку деревьев и кустарников.
2.8.Местоположение строящегося объекта недвижимости, его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:	Участок предполагаемого строительства расположен в исторически сложившейся центральной части г. Москвы, на пологом берегу излучины Москвы-реки, напротив Кремля, между Софийской набережной Москвы реки и Болотной улицей - обводным каналом. Объект предназначается для размещения многофункционального гостиничного комплекса с номерами повышенной комфортности апартаментного типа. В комплексе предусматривается размещение: встроенной подземной автостоянки, SPA-центра с бассейном, предприятий питания, группы офисов (в том числе офис представительского класса), магазинов, вспомогательных и технических помещений. Проектом предусматривается застройка комплекса: По периметру участка: – вдоль Софийской набережной – садово-парковая зона (палисадник) с въездной группой во внутренний двор комплекса апартаментов; – вдоль Большого Москворецкого моста – комплекс из 2-3-х этажных зданий с воссозданием высотных характеристик архитектуры и исторического облика улиц Москвы, в которых располагаются бутик-салоны и входная группа SPA центра; – вдоль ул. Болотная – комплекс из 2-х этажных с мансардой зданий, в которых располагается ресторан и офис; – в глубине участка с максимальным отступом от Большого Москворецкого моста (вдоль брандмауэрной стены Кокоревского подворья) многоэтажный комплекс апартаментов (9 этажей, включая пентхаусы). В подземных этажах запроектированы автостоянки. Также в комплексе предусматриваются служебные, вспомогательные и технические помещения. Кровли запроектированы как эксплуатируемые. Запроектированный комплекс имеет четкое

	функциональное зонирование. Для каждой функциональной зоны комплекса запроектированы независимые входные группы, подъезды к ним и независимые въезды-выезды с подземной автостоянки. Основные въезды на территорию комплекса запроектированы со стороны Софийской набережной с уровня 0-го этажа. Для удобства и комфорта проживания на 1-ом этаже на покрытии внутреннего двора запроектирован озелененный приватный двор – сад, где независимо от подъездных групп, могут играть дети, прогуливаться и отдыхать жители.
2.9. Количество самостоятельных частей в составе строящегося объекта недвижимости, передаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Описание технических характеристик, указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:	Общая площадь всего комплекса – 84 689,9 кв.м, в т.ч.: – подземной части – 35 621,84 кв.м., – наземной части - 49 068,06 кв.м., в т.ч. – помещений – 36 867,92 кв.м. – балконов, террас и эксплуатируемых кровель – 12 200,14 кв.м. Строительный объем – 287 580,00 куб.м. Количество м/м на подземной автостоянке – 246 Количество подземных этажей – 4 Количество наземных этажей (наибольшее) – 9 Этажность от двора до пентхауса – 8 Отметка верха зданий (в метрах) – 35 Количество апартаментов (в единицах) – 68 Комплекс переменной этажности со сложным объемно-планировочным решением, функционально-блочной структуры. Запроектировано 4 подземных этажа и 9 наземных. На отм. +/-0.000 приняты отметки (условное наименование) 0 (нулевого) этажа. <u>Подземные этажи:</u> На -1, -2, -3 и -4 этажах – встроенные подземные автостоянки, пешеходные и автотранспортные коммуникации. Также на -1-м этаже размещены помещения кухни ресторана, помещения SPA-центра, вспомогательные и технические помещения. <u>Наземные этажи:</u> • Блок ресторана + блок офисов с выходом на Болотную ул. – 0, 1, 2 и 3 этажи: – на 0-м этаже – ресторан+офис; – на 1-м этаже – офис; – на 2-м этаже –офис; – на 3-м этаже – ресторан и открытая терраса ресторана. • Блок SPA-центра (выход к Большому Москворецкому мосту) - 1, 2 и 3 этажи: – 1-й и 2-й этажи – SPA-центр с помещениями входной группы и кафе, с бассейном на 25 м, с

	помещениями свободной планировки; – 3-й этаж – помещения свободной планировки. • Блок эксклюзивных бутик-салонов (выход к Большому Москворецкому мосту) - 1 и 2 этажи: – 1-й этаж – залы образцов; – 2-й этаж – офисы продаж, демонстрационные террасы. • Блок представительского офиса (с выходом на Софийскую набережную и к Большому Москворецкому мосту) - 1, 2 и 3 этажи: – 1-й этаж – коворкинг-центр и входная группа помещений офиса; – 2-й этаж – офис; – 3-й этаж – офис. • Блок апартаментов 0 - 8 этажи: – 0-й этаж – входная группа помещений с регистратурой, лобби-баром и вспомогательными обслуживающими помещениями; – 1-6-й этажи – апартаменты; – 7-8-й этажи – выделенные представительские пентхаусы с открытыми террасами. Выделенные функциональные блоки обеспечены самостоятельными вертикальными коммуникациями – лестницами, лифтами. Конструктивные решения: Фундаментная плита – комбинированная, из трех частей, монолитная на естественном основании; Стены, колонны – монолитные железобетонные; Перекрытия – безбалочная монолитная железобетонная плита; Лестничные марши – монолитные железобетонные; Отделка фасадов, наружных лестниц и пандусов, оформление проемов: – цоколь – облицовка натуральным камнем; – пандусы и ступени наружных лестниц – облицовка натуральным камнем с огневой обработкой; – наружные стены – облицовка натуральным камнем; – наружные стены в осях 6-35/А1-Г – фактурная облицовка натуральным камнем; – окна и витражи – деревянные, ценных пород дерева, с двухкамерными стеклопакетами, с применением энергосберегающего стекла. Помещения офисов, ресторана, SPA-центра, бутик-салонов и апартаментов не отделяются; объект сдается в эксплуатацию в «Shell & Core». Отделка выше перечисленных помещений будет выполнена после определения оператора гостиницы и операторов других соответствующих функциональных зон.
2.10. Предполагаемый	срок Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в

получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости:	эксплуатацию – 31 декабря 2017 года.
2.11. Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию:	Комитет государственного строительного надзора города Москвы.
2.12. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры 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. Добровольное страхование строительных рисков осуществляет генеральный подрядчик - ООО «АЛЬПИНЕ».
2.13. Планируемая стоимость строительства объекта недвижимости:	Планируемая стоимость реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству объекта по состоянию на август 2015 года составляет 16 000 000 000,00 рублей.
2.14. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков):	Проектная организация и авторский надзор – ООО «МАО-СРЕДА» 107150, Москва, ул. Бойцовая, д. 22, стр. 3 тел./факс: +7 (495) 269 08 19, ОГРН: 1107746233770, ИНН/КПП: 7718800535/771801001; Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0963-2014-7718800535-П-3 от 10.06.2014. Генеральный подрядчик - ООО «АЛЬПИНЕ» 105082, г. Москва, Рубцовская наб., 3, стр. 3, помещение I, комната 25 тел./факс: +7 (495) 269 08 19, ОГРН: 5067746959022, ИНН/КПП: 7701683164/770101001; Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0090.07-2014-7701683164-С-148 от 25.04.2014. Строительный контроль и технический надзор – ООО «Мидланд Девелопмент» 119002, Москва, ул. Арбат, д. 10, этаж 2

	тел./факс: +7 (495) 981 24 96, +7 (495) 981 24 74, ОГРН: 1027739043969, ИНН/КПП: 7713319508/770401001; Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0198.03-2010-7713319508-С-042 от 22.02.2013.
2.15. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст.ст. 13 – 15 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
2.16. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров об участии в долевом строительстве, заключаемых с участниками долевого строительства:	Договор № 4536 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.09.2015 (далее - Кредитный договор). Кредитная организация – ПАО Сбербанк. Застройщик осуществляет строительство за счет кредитных средств, предоставляемых ПАО Сбербанк по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии. Объем привлекаемых кредитных средств составляет 8 982 000 000 рублей. В качестве обеспечения по Кредитному договору является, в том числе, но не ограничиваясь, следующее: – залог прав аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:06021:002; – залог прав аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:00020021:31. В соответствии с ч. 6 ст. 13 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщиком получено письменное согласие ПАО Сбербанк на осуществление последним своих прав залогодержателя в порядке, предусмотренном ч. 2 ст. 15 указанного федерального закона (Письмо ПАО Сбербанк № 6608 исх/580/1 от 13.12.2016).

Информация, правоустанавливающие документы и отчетность Застройщика, предоставляемые для ознакомления в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также оригинал Проектной декларации находится в офисе ООО «Сбербанк Капитал».

Генеральный директор



А.Р. Хачатурянц