

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
ООО «А101»

Генеральный директор  
С.А. Качура

г. Москва

«12» февраля 2018 года

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

### 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

#### 1.1. Информация о наименовании, месте нахождения, режиме работы:

Фирменное наименование Застройщика:

В соответствии с Решением Единственного Участника Застройщика от 19.10.2016 г. о смене наименования/фирменного наименования Застройщика с «Общества с ограниченной ответственностью «ГудРoadВэй» на «Общество с ограниченной ответственностью «А101» в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении Застройщика «25» октября 2016 г. внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером (ГРН) 8167749826214:

Полное наименование Застройщика – Общество с ограниченной ответственностью «А101».

Сокращенное наименование Застройщика - ООО «А101».

Местонахождение: 108814, г.Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, д.35, корп.2

Режим работы - с 9.00 до 18.00 час.

Сайт: <http://www.a101.ru/>

#### 1.2. Информация о государственной регистрации:

В Единый государственный реестр юридических лиц 18 июня 2012 г. внесена запись о создании юридического лица за основным государственным регистрационным номером: 1127746474349.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (серия 77 № 016032296) выдано 18 июня 2012 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

Свидетельство о постановке на учет 18 июня 2012 г. в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 по г.Москве (серия 77 № 017070625) с присвоением ИНН/КПП 7704810149/770401001.

#### 1.3. Сведения об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления Застройщика:

Юридические лица:

БАЛАМЕР ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД (BALAMER HOLDINGS LIMITED), созданная и действующая в соответствии с законодательством Республики Кипр, зарегистрированная в качестве компании с ограниченной ответственностью 11 июня 2015 года Регистратором компаний под номером HE 344235, с зарегистрированным офисом по адресу: Стассикратос, 37, СЕНТЕР ПОЙНТ, квартира/офис 602,1065, Никосия, Кипр– 100 % долей.

#### 1.4. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение последних 3 (трех) лет:

В течение последних 3 (трех) лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, Застройщик не принимал участия в строительстве многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости.

#### 1.5. Сведения о видах лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию:

Виды лицензируемой деятельности Застройщика: лицензируемых видов деятельности Застройщик не осуществляет.

#### 1.6. Финансовый результат:

Финансовый результат за 3 квартал 2017 года: - 227 523 тыс. руб. (убыток)

Размер кредиторской задолженности: - 7 887 420 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности: - 2 194 703 тыс. руб.

### 2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

#### 2.1. Цели проекта:

Строительство проекта: «Комплексная застройка территории по адресу: г. Москва, п.Сосенское, пос.Коммунарка, уч.17а (ППТ 2-3), многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями №6».

### **2.1.1. Этапы реализации проекта:**

1. Получение разрешения на строительство;
2. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию.

### **2.1.2. Сроки реализации проекта:**

Начало реализации проекта – сентябрь 2016 г.  
Окончание реализации проекта - апрель 2019 г.

### **2.1.3. Результаты не государственной экспертизы по проекту:**

Положительное заключение негосударственной экспертизы: Общества с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРТ" (ООО "ЭКСПЕРТ") от 24.08.2016 г. № 77-2-1-3-0039-16 на объект капитального строительства: «Комплексная застройка территории по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, пос.Коммунарка, участок 17а (ППТ 2-3), многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями №6».

### **2.2. Разрешения на строительство:**

Разрешение на строительство: № 77-245000-013342-2016 от «24» сентября 2016г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

### **2.3. Информация о Земельном участке:**

Под строительство проекта отведен земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9863, площадью 20775 кв.м. +/- 50 кв.м., адрес: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, возникший в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 77:17:0000000:9688 (ранее – кадастровый номер 50:21:0000000:888) на основании Решения Единственного участника Застройщика от 20.01.2017 г.

Застройщик владеет земельным участком, отведенным под строительство проекта (кадастровый номер 77:17:0000000:9863) на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «09» февраля 2017 года внесена запись государственной регистрации права № 77:17:0000000:9863-77/017/2017-1.

### **2.4. Описание границы земельного участка, отведенного под строительство проекта:**

- с севера к земельному участку примыкает территория с проектируемой жилой застройкой;
- с запада - территория со складскими помещениями;
- с востока – ручей, далее территория с проектируемой жилой застройкой;
- с юга и юго-запада – проектируемая улица, далее территория СНТ «Солнечный»

Подъезд к земельному участку осуществляется по Калужскому шоссе (А-101) на расстоянии около 2-х км.

На земельном участке объекты капитального строительства - отсутствуют;

Памятники природы, культуры и архитектуры на земельном участке и прилегающей территории отсутствуют.  
Элементы благоустройства:

- дорожное покрытие;
- рекреационная зона (детские площадки, спортивные площадки);
- озеленение (посадка деревьев, кустарников, устройство газонов).

### **2.5. Местоположение и описание проекта:**

*Территориальное расположение проекта:* на земельном участке с кадастровым номером 77:17:0000000:9863 по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос.Коммунарка.

*Строительный адрес проекта:* Москва, НАО, п. Сосенское, пос.Коммунарка.

Наименование проекта для рекламных целей – ЖК «СКАНДИНАВИЯ».

*Описание проекта:*

Подъезд к застраиваемой территории проекта осуществляется с существующих и проектируемых местных проездов.

*Проект предусматривает строительство* многоквартирного жилого дома №6 (16 эт.) с подземным этажом и нежилыми помещениями общественного назначения (офисы), расположенными на первом этаже, далее – «Многоквартирный жилой дом № 6».

Площади квартир, указанные в настоящей декларации, включают сумму площадей всех частей помещения, предусмотренных разрешительной проектной документацией, в том числе площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий и/или балконов, подсчитываемых с понижающим коэффициентом: для лоджий -0,5; для балконов - 0,3 (кроме квартир 1-го и 2-го этажа).

## 2.6. Технические характеристики жилых и нежилых помещений:

### Многоквартирный жилой дом №6:

16-ти этажный, односекционный с подземным этажом, прямоугольной формы в плане.

Высота здания от планировочной отметки проезда пожарных машин до низа оконного проема – 48,5-49,8 м.

Высота этажа: подземного – 3,21-3,72 м (в чистоте); первого – 4,2- 4,7 (от пола до пола); типовых – 2,89 м (в чистоте).

На подземном этаже размещены:

ЦТП – 130,4 кв.м.

Водомерный узел – 32,0 кв.м.

Электрощитовые – 2 шт. общей площадью – 19,3 кв.м.

Насосная – 53,9 кв.м.

лестничная клетка – 13,1 кв.м.

коридор – 264,4 кв.м.

Итого: 7 помещений, общей площадью 513,1 кв.м.

На встроенно-пристроенной части 1-го этажа размещены:

Нежилые помещения общественного назначения (офисы) – 4 блока, общей площадью – 592,14 кв.м

Указанная общая площадь нежилых помещений общественного назначения (офисы) включает в себя сумму площадей всех частей такого помещения: офисное помещение, тамбур, санузел, помещение уборочного инвентаря.

Помещения МОП – 10 шт. общей площадью 117,7 кв.м.

Площадь (помещения МОП) на 1 этаже включает в себя сумму площадей всех частей таких помещений: тамбуры, помещение консьержа, колясочная, санузел, помещение уборочного инвентаря, лифтовый холл, лестничную клетку, коридор.

Квартиры располагаются с 2 по 16 этажи.

На 2-м этаже квартир – 9 шт., общей площадью – 433,5 кв.м

На 3-13-м этажах квартир – 88 шт., общей площадью – 4777,3 кв.м

На 14-м этаже квартир – 6 шт., общей площадью – 436,7 кв.м

На 15-16-м этажах квартир – 12 шт., общей площадью – 871,4 кв.м

На этажах с 2-го по 16-й также размещены:

Помещения МОП – 15 шт. общей площадью 776,2 кв.м.

Площадь (помещения МОП) с 2-го по 16-й этаж включает в себя сумму площадей всех частей помещения: лифтовые холлы, коридоры, лестничные клетки.

В здании располагаются 1-4 комнатные квартиры.

Квартиры имеют: прихожие, кухни, отдельные или совмещенные санузлы; летние помещения – остекленные лоджии и/или балконы (для квартир на 3-16 этажах).

Подземный этаж предназначен для прокладки инженерных коммуникаций и размещения инженерного оборудования.

Входы в жилую часть и нежилые помещения общественного назначения (офисы), расположенные во встроенно-пристроенной части 1-го этажа Многоквартирного жилого дома № 6, разделены.

Связь между жилыми этажами в секциях осуществляется посредством лестниц и с помощью лифтов грузоподъемностью не менее 400 кг и не менее 630 кг.

*Конструктивная схема* – неполный железобетонный безригельный каркас. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечиваются совместной работой пилонов и несущих стен с дисками междуэтажных перекрытий и покрытия, ядрами жесткости, образуемыми конструкциями лестнично-лифтовых узлов. Узловые соединения несущих конструкций – жесткие.

*Фундаменты* – свайный с монолитными ростверками в виде железобетонной плиты.

*Наружные стены (подземные)* – несущие, слоистые, с внутренним слоем из монолитного железобетона, утеплитель.

*Наружные стены (надземные) четырех типов:*

1-й тип - ненесущие, двухслойные, с внутренним слоем из ячеистобетонных блоков, утеплитель – минераловатные плиты. Наружный слой – фибробетонные отделочные плиты.

2-й тип - ненесущие, двухслойные, с внутренним слоем из ячеистобетонных блоков, утеплитель – минераловатные плиты. Наружный слой – армированная колерованная штукатурка.

3-й тип – несущие, с внутренним слоем из монолитного железобетона, утеплитель – минераловатные плиты. Наружный слой – фибробетонные отделочные плиты.

4-й тип – несущие, с внутренним слоем из монолитного железобетона, утеплитель – минераловатные плиты. Наружный слой – армированная колерованная штукатурка.

*Стены внутренние* (включая стены лестничных клеток и лифтовых шахт) – несущие, монолитные, железобетонные.

*Колонны (тилоны)* – монолитные железобетонные, располагаемые в продольном и поперечном направлениях здания с переменным шагом.

*Перегородки:* межквартирные, между квартирами и местами общего пользования – кладка из блочных элементов.

*Внутриквартирные* из блочных элементов (в санузлах – из влагостойких) на высоту 30 см (для обозначения помещений), шахты коммуникаций выполняются на всю высоту..

*Перекрытия и покрытие* – монолитные железобетонные плиты.

*Крыша* – совмещённая, плоская малоуклонная, с внутренним организованным водостоком.

*Плиты лоджий и балконов* – монолитные, железобетонные, совмещённые с плитами междуэтажных перекрытий.

*Лестницы* – монолитные и сборные железобетонные марши, и монолитные железобетонные площадки.

*Окна, балконные двери, двери лоджий* – стеклопакет в ПВХ переплётах. Остекление лоджий, балконов – одинарное в алюминиевых переплётах.

#### *Внутренняя отделка помещений*

*Внутренняя отделка помещений подземного этажа:*

- стены из кладки: штукатурка с последующей окраской водоэмульсионной краской и/или без отделки;
- стены монолитные: окраска водоэмульсионной краской или без отделки;
- потолок во всех помещениях: шпаклевка с окраской водоэмульсионной краской или без отделки;
- Двери в технические помещения подземного этажа – металлические.

*Внутренняя отделка нежилых помещений общественного назначения (офисы):*

- звукоизоляция нежилых помещений общественного назначения (офисов) от жилых помещений выполняется собственниками или арендаторами нежилых помещений общественного назначения (офисов);
- внутренняя отделка - производится собственником или арендатором таких помещений, с учетом требований пожарной безопасности;
- устройство стяжки в полах 1 этажа и гидроизоляции в санузлах в нежилых помещениях общественного назначения (офисах) выполняется их собственником или арендатором таких помещений;
- устройство перегородок выполняется собственниками или арендаторами нежилых помещений общественного назначения (офисов).

*Внутренняя отделка мест общего пользования (МОП) жилой части:*

Отделка МОП вне квартирных помещений (тамбуры, вестибюли, лифтовые холлы, колясочные, коридоры):

- полы: стяжка с отделкой керамогранитной плиткой;
- лестничные площадки: отделка керамогранитной плиткой;
- лестничные марши выше второго этажа: сборные, без отделки;
- стены (со стороны МОП): фактурная штукатурка, керамическая плитка, керамогранит;
- стены лестничной клетки: окраска водоэмульсионной краской;
- потолки: окраска краской ВЭ. В местах прохождения инженерных коммуникаций (на первом и последнем этажах) - подвесной потолок типа «Армстронг» и/или окраска краской ВЭ;
- пол с/у, помещений уборочного инвентаря: керамическая плитка;

Отделка помещения охраны (консьержа): пол – линолеум на теплоизоляционной основе, штукатурка с последующей покраской, потолок – подвесной типа «Армстронг» или окраска краской ВЭ.

Перекрытие над тамбуром и стены входных тамбуров утепляются минераловатными плитами с оштукатуриванием по сетке.

Оборудование нежилых помещений общественного назначения (офисов) и жилых помещений (квартир) мебелью, техникой и санитарно-техническим оборудованием выполняется собственниками или арендаторами таких помещений.

*Внутренняя отделка жилых помещений (квартир):*

- внутренняя отделка жилых помещений производится их собственником, с учетом требований пожарной безопасности.

Отделка квартир: штукатурка внутренней поверхности наружных стен из кладки ячеистых блоков (выполняется собственником жилого помещения). В квартирах засыпка керамзитом, стяжка и чистый пол выполняется собственником квартиры.

Отделка пола на балконах и лоджиях: керамическая плитка (выполняется собственником квартиры).

Отделка потолка выполняется собственником квартиры.

Выполнение внутриквартирных перегородок предусмотрено в два этапа (за исключением шахт коммуникаций, выполнение которых предусмотрено на всю высоту): первый этап – выполнение перегородок высотой 300мм, второй этап – выполнение перегородок на всю высоту. Второй этап возведения перегородок выполняется собственником квартиры.

Заполнение проемов:

Входные дверные блоки в нежилые помещения общественного назначения (офисы) выполняются из алюминиевого профиля с витражным заполнением 2-х камерным стеклопакетом.

Тамбурные дверные блоки в подъезды жилой части и во встроенные нежилые помещения общественного назначения (офисы) выполняются из алюминиевого профиля с витражным заполнением однокамерным стеклопакетом (в указанных нежилых помещениях общественного назначения (офисах) выполняются собственником или арендатором такого помещения).

Дверные блоки на эвакуационные лестницы – металлические, противопожарные с армированным стеклом, с доводчиком и уплотнением в притворах, дымогазонепроницаемые.

Дверные блоки жилой части помещений уборочного инвентаря и помещений консьержа - металлические.

Дверные квартирные блоки - металлические.

Оконные блоки жилой части - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом.

Остекление лоджий и балконов - «холодный» алюминиевый профиль с одинарным остеклением.

Внутреннее ограждение балконов и лоджий высотой 1,2м.

Во всех нежилых помещениях общественного назначения (офисы) - витражное остекление со стороны улицы из теплого алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом.

**2.7. Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирных жилых домах самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:**

**Многоквартирный жилой дом №6.**

Общие технико-экономические показатели:

Общая площадь здания – 8 541,11 кв.м.,

Общая площадь квартир – 6 518,88 кв.м.,

Общая площадь квартир за исключением лоджий – 6 364,04 кв.м.,

Общее количество квартир - 115 шт., в т.ч.:

однокомнатных - 39 шт., площадью от 20,1 до 46,1 кв.м.

двухкомнатных - 51 шт., площадью от 47,0 до 67,4 кв.м.

трехкомнатных - 23 шт., площадью от 66,8 до 88,4 кв.м.

четырёхкомнатных – 2 шт., площадью 106,4 кв.м каждая.

Общая площадь нежилых помещений общественного назначения (офисы), не входящая в состав общего имущества – 592,14 кв.м.

Функциональное назначение нежилых помещений общественного назначения (офисов), не входящих в состав общего имущества – офисное.

**2.8. Состав общего имущества в проекте, 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:** лестничные клетки, помещения инженерного оснащения (в том числе в подвальном этаже), тамбуры, помещения консьержа, колясочные, помещения уборочного инвентаря, лифтовые шахты, лифтовые холлы, межквартирные коридоры многоквартирного жилого дома № 6 и т.д. в соответствии с действующим законодательством, а также часть земельного участка (кад. 77:17:0000000:9863), отведенного под строительство многоквартирного жилого дома № 6. Границы и размер земельного участка, на котором будут расположен многоквартирный жилой дом № 6, будут определяться в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**2.9. Предполагаемые сроки получения разрешения на ввод в эксплуатацию – январь 2019г.**

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов в эксплуатацию: Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

**2.10. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, представители которых принимают участие в приемке проекта:**

- Префектура ТиНАО г.Москвы.
- Комитет государственного строительного надзора города Москвы.
- ОАО «МОЭСК».
- МГУП «Мосводоканал».
- Ростехнадзор.
- ОАО «Ростелеком».
- ООО «Дирекция по управлению многоквартирными домами».

**2.11. Меры по добровольному страхованию Застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства.**

Финансовые риски отсутствуют, в связи с тем, что:

- Застройщик имеет устойчивое финансовое положение (по данным РСБУ стоимость чистых активов по состоянию на 30.09.2017 г. составляет - 8 636 356 тыс. руб.);

- договорами, заключенными между Застройщиком и Генподрядчиками по результатам тендеров по выбору генеральных подрядчиков, будет предусмотрено обязательное страхование последним строительно-монтажных рисков и ответственности перед третьими лицами, в том числе с ответственностью за «все риски», включая ошибки при проектировании. Страховщик будет выбран из списка 10 крупнейших страховых компаний Российской Федерации.

Валютные риски отсутствуют, поскольку все обязательства Застройщика зафиксированы в валюте Российской Федерации.

**2.12. Планируемая стоимость строительства (создания) проекта.**

Планируемая стоимость строительства (создания) проекта установлена на основании заключенных застройщиком договоров, направленных на строительство проекта:

- Многоквартирный жилой дом № 6 - 252,6 млн. руб.

Указанная сумма расходов не является окончательной и может изменяться в течение срока строительства.

**2.13. Перечень организаций, осуществляющих строительно-монтажные и другие работы (подрядчики):**

- Генеральный подрядчик по строительству - АО «СУ-111» (Москва).
- Разработчик «Проектной документации» - АО «СУ-111» (Москва).
- Разработчик «Рабочей документации» - АО «СУ-111» (Москва).
- Авторский надзор - АО «СУ-111» (Москва).
- Технический заказчик - АО «СУ-111» (Москва).

**2.14. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве:**

1. В соответствии с пп. 2 п. 2 ст. 12.1. Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. 15.2 указанного закона, путем заключения отдельных договоров (Полисов) страхования по каждому договору участия в долевом строительстве в рамках:

1.1 Соглашение о взаимодействии при страховании гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 160G0G9224 от 07.10.2016 г., заключенного Застройщиком со страховой организацией, соответствующей требованиям указанного закона и законодательства Российской Федерации, - Страховое акционерное общество «ВСК» ОГРН 1027700186062, ИНН 7710026574, место нахождения: 121552, Москва, ул. Островная, 4, имеющей лицензию СИ №0621 от 11.09.2015 г. на осуществление добровольного имущественного страхования.

2. Данные о страховых организациях с которыми сотрудничает Застройщик указываются на сайте <http://www.a101.ru>, соответствующие документы передаются участнику долевого строительства при заключении договора участия в долевом строительстве.

3. В соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

**2.15. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) проекта, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:**

1. Договоры займа.
2. Инвестиционные договоры о финансировании строительства нежилых помещений с юридическими лицами.

**2.16. Дата составления первой Проектной декларации – «31» октября 2016 года.**