

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «А101»

С.А. Качура



г. Москва

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 «ГудРоадВэй» 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: 121099, город Москва, Смоленская площадь, дом 3

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 1 квартал 2017 года: - 269 310 тыс. руб. (убыток)

Размер кредиторской задолженности: 849 388 тыс.руб.

Размер дебиторской задолженности: 935 344 тыс.руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

2.1. Цели проекта:

Строительство проекта: «4-я очередь строительства жилого комплекса, инженерных сетей и сооружений, расположенных по адресу: г. Москва, п.Сосенское, пос.Коммунарка (кадастровый номер участка 50:21:0000000:888)», корп. 18.

2.1.1. Этапы реализации проекта:

1. Получение разрешения на строительство – сентябрь 2016г.;
2. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию – март 2019 г.

2.1.2. Сроки реализации проекта:

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

2.1.3. Результаты не государственной экспертизы по проекту:

Положительное заключение негосударственной экспертизы: Общества с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРТ" (ООО "ЭКСПЕРТ") от 30.08.2016 г. № 77-2-1-3-0049-16 на объект капитального строительства: «4-я очередь строительства жилого комплекса, инженерных сетей и сооружений, расположенных по адресу: г.Москва, п.Сосенское, пос.Коммунарка (кадастровый номер участка 50:21:0000000:888)», корп. №18.

2.2. Разрешения на строительство:

Разрешение на строительство: № 77-245000-013340-2016 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 77:17:0000000:9853 площадью 19582 кв.м. +/- 49 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 77:17:0000000:9853) на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «09» февраля 2017 года внесена запись государственной регистрации права № 77:17:0000000:9853-77/017/2017-1.

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

- с севера земельный участок граничит с местным проездом, далее жилая застройка;
- с востока – местный проезд, далее жилая застройка;
- с юга и запада – местный проезд, далее жилая застройка.

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 77:17:0000000:9853 по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос.Коммунарка.

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

Наименование проекта для рекламных целей – ЖК «МОСКВА А101».

Описание:

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

Проект предусматривает строительство многоквартирного жилого дома (корпуса) №18 (8-15 эт.) с подземным этажом и нежилыми помещениями общественного назначения (офисы), расположенными на первом этаже, и нежилыми помещениями хозяйственного назначения в подземном этаже, далее – «Корпус №18».

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.

Технические характеристики жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома (Корпус № 18):

Корпус №18:

8-15-ти этажный, 7-ми секционный с подземным этажом, сложной формы в плане.

Высота здания от планировочной отметки проезда пожарных машин до низа оконного проема верхнего этажа – 24,33 - 46,88м.

Высота этажа: подземного – 2,00-2,86 м (в чистоте); первого – 3,78- 5,28 м (от пола до пола); типовых – 3,15 м (от пола до пола).

На подземном (техническом) этаже размещены:

ИТП – 111,1 кв.м

Насосная пожаротушения, Помещение ВУ – 32,4 кв.м

Электрощитовые – 5 шт. общей площадью – 54,0 кв.м

Помещение главного распределительного щита – 10,8 кв.м

Коридоры – 6 шт. общей площадью 419,8 кв.м

Технические помещения – 7 шт. общей площадью – 2 521,8 кв.м.

Нежилые помещения хозяйственного назначения – 119 шт. общей площадью 430,3 кв.м.

Итого: 140 помещений, общей площадью 3 580,2 кв.м.

На 1 этаже размещены:

Встроенные нежилые помещения общественного назначения (офисы) – 28 блоков общей площадью – 2 461,3 кв.м

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

Помещения МОП – 102 шт. общей площадью 910,7 кв.м.

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

Квартиры располагаются с 2 по 15 этажи.

На 2-15-м этажах квартир – 656 шт., общей площадью – 35 728,3 кв.м

На этажах с 2-го по 15-й также размещены:

Помещения МОП – 153 блока помещений, общей площадью 4 816,0 кв.м.

Площадь (помещения МОП) с 2-го по 15-й этаж включает в себя сумму площадей всех частей помещения: лифтовые холлы, тамбуры, лестничные клетки.

В здании располагаются 1-3 комнатные квартиры.

Квартиры имеют: прихожие, кухни, раздельные или совмещенные санузлы; летние помещения – остекленные лоджии и/или балконы.

Подземный (технический) этаж предназначен для прокладки инженерных коммуникаций, размещения инженерного оборудования и нежилых хозяйственных помещений.

Входы в жилую часть и встроенные нежилые помещения общественного назначения (офисы) разделены.

Связь между жилыми этажами в секциях осуществляется посредством лестниц и с помощью лифтов грузоподъемностью не менее 400 кг и не менее 1000 кг (в секции 7 (в каждом подъезде) – посредством лестниц и одного лифта грузоподъемностью 1000 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 многоквартирных жилых домов – монолитная железобетонная плита.

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

Наружные стены (надземные) двух типов:

1-й тип - ненесущие, слоистые, с внутренним слоем из ячеистобетонных блоков.

2-й тип – несущие, с внутренним слоем из монолитного железобетона, утеплитель – минераловатные плиты.

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

Колонны (пилоны) – 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 железобетонные марши и площадки.

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

Внутренняя отделка помещений

Внутренняя отделка помещений подземного (технического) этажа:

- стены из кладки: штукатурка с последующей окраской вододispersсионной краской и/или без отделки. Внутренние поверхности перегородок нежилых хозяйственных помещений (оштукатуриваются их собственниками);
- стены монолитные: окраска вододispersсионной краской или без отделки;
- потолок во всех помещениях: шпаклевка с окраской вододispersсионной краской или без отделки;
- Двери в технические помещения подземного (технического) этажа – металлические.

Внутренняя отделка нежилых помещений общественного назначения (офисы):

- звукоизоляция нежилых помещений общественного назначения (офисов) от жилых помещений выполняется собственниками или арендаторами таких помещений;
- внутренняя отделка - производится собственником 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;
- 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 вододispersсионной краской;
- потолки: окраска краской ВЭ. В местах прохождения инженерных коммуникаций (на первом и последнем (техническом) 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 в домах: 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 во встроенные нежилые помещения общественного назначения (офисы) выполняются из алюминиевого профиля с витражным заполнением 2-х камерным стеклопакетом.

Входные и тамбурные дверные блоки в подъезды жилой части – металлические.

Входные дверные блоки входов в подземный (технический) этаж – металлические

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

Двери шахт инженерных коммуникаций – металлические.

Дверные квартирные блоки – металлические, противопожарные, дымогазонепроницаемые.

Дверные блоки нежилых хозяйственных помещений и технических помещений - глухие, противопожарные EI-30.

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

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

Остекление лоджий и балконов - «холодный» алюминиевый профиль с одинарным остеклением (в секции 4 подъезд 7, секции 6 подъезд 11 и секции 7 подъезд 12 остекление лоджий – стеклопакет с теплым профилем).

Внутреннее ограждение балконов и лоджий высотой 1,2м.

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:

по Корпусу №18:

Общие технико-экономические показатели:

Общая площадь здания – 49 759,6 кв.м.,

Общая площадь квартир – 35 728,3 кв.м.,

Общая площадь квартир за исключением лоджий – 34 735,0 кв.м.,

Общее количество квартир - 656 шт., в т.ч.:

однокомнатных - 324 шт., площадью от 37,3 до 43,7 кв.м.

двухкомнатных - 270 шт., площадью от 56,4 до 67,3 кв.м.

трехкомнатных - 62 шт., площадью от 86,4 до 89,2 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений общественного назначения (офисы), не входящая в состав общего имущества – 2 461,3 кв.м.

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

Функциональное назначение нежилых хозяйственных помещений подземного (технического) этажа, не входящих в состав общего имущества – нежилое хозяйственное помещение.

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 (техническом) этаже)), тамбуры, колясочные, помещения уборочного инвентаря, лифтовые шахты, лифтовые холлы, межквартирные коридоры и т.д. в соответствии с действующим законодательством, а также части земельного участка (кадастровый номер 77:17:0000000:9853), отведенного под строительство Корпуса № 18. Границы и размер земельного участка, на котором будет расположен Корпус № 18, будут определяться в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.9.

Предполагаемые сроки получения разрешения на ввод в эксплуатацию – март 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 31.03.2017 г. составляет - 8 594 569 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 РФ.

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:

- Корпус №18 - 1 356,8 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» - ООО «ПИ Генпроект» (Москва).
- Разработчик «Рабочей документации» - ООО «ПИ Генпроект» (Москва).
- Авторский надзор - ООО «ПИ Генпроект» (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, - Страхование 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 - «03» ноября 2016 года.

Решение принято и проведено

2008

№

1000000

