

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ. Редакция № 1.

Объект капитального строительства: «2-х секционный 25-и этажный жилой дом №59, со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 36, пр.пр. 5245».

Публикуется в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г.

Дата размещения проектной декларации в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте «Интернет» на сайте <http://akadem2.ndv.ru/dokumentjy.htm> в разделе Документы. Проектная декларация. Редакция №1 действительно на дату «20» марта 2013 года. С оригиналом проектной декларации можно ознакомиться в офисе по адресу: 107023, г. Москва, ул. М. Семеновская, д. 9, стр.8.

I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Раздел 1. О фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы застройщика

- 1.1. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ-Спецстрой».
- 1.2. Сокращенное фирменное наименование: ООО «ДОМ-Спецстрой».
- 1.3. Место нахождения: 107023, г. Москва, ул. М. Семеновская, д. 9, стр.8
- 1.4. Почтовый адрес: 107023, г. Москва, ул. М. Семеновская, д. 9, стр.8
- 1.5. Режим работы: 9.00-18.00; выходные: суббота, воскресенье.

Раздел 2. О государственной регистрации застройщика

- 2.1. Дата регистрации: 10.04.2006г.
- 2.2. ОГРН 1067746471264; ИНН 7718581570; КПП 771801001
- 2.3. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: 77 № 009178395.
- 2.4. Наименование регистрирующего органа: ИМНС № 18 по Москвы.

Раздел 3. Об учредителях (участниках) застройщика

- 3.1. Учредители (участники) застройщика, обладающие 5 и более процентами голосов в общем собрании:

Кучеренко Виктор Викторович – 100 %.

Раздел 4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации



4.1. В течение трех лет, предшествующих опубликованию настоящей проектной декларации Застройщик принимал участие в следующих проектах строительства многоквартирных домов:

4.1.1. 25-и этажный, 3-х секционный дом с техподпольем и чердаком, с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 36, кор. 56, срок ввода в эксплуатацию – IV квартал 2012 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию - в настоящее время объект проходит итоговую проверку Главным управлением государственного строительного надзора Московской области.

4.1.2. 19-ти этажный 2-х секционный многоквартирный жилой дом с техподпольем и чердаком, с нежилыми помещениями на первом этаже и пристраиваемой частью (мед. учреждение, прод. магазин, аптечный киоск, офисы), расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 36, кор. 58, срок ввода в эксплуатацию – IV квартал 2012 года. Фактический срок ввода в эксплуатацию - в настоящее время объект проходит итоговую проверку Главным управлением государственного строительного надзора Московской области.

Раздел 5. О видах лицензируемой деятельности, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства

5.1. Застройщик не осуществляет виды деятельности, подлежащие лицензированию в соответствии с федеральным законом и связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Раздел 6. О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации

6.1. Финансовый результат текущего года на 30.09.2012 г.: 4 690 731,00руб.

6.2. Размер дебиторской задолженности на 30.09.2012 г.: 663 183 797,00 руб.

6.3. Размер кредиторской задолженности на 30.09.2012г.: 2 077 034 064,00 руб.

II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 7. О цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации

7.1. Цель проекта строительства: обеспечение коммерческим жильем и улучшение жилищных условий. К строительству предлагается 2-х секционный 25-и этажный жилой дом № 59, со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже в микрорайоне № 36 г.Мытищи Московской области, по индивидуальному проекту.

7.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства:

1 этап — Подготовительный этап.

Начало этапа — IV квартал 2012 г.

Окончание этапа — II квартал 2013 г.



2 этап — Производство строительных и иных работ, необходимых для строительства дома и ввода дома в эксплуатацию, включая благоустройство придомовой территории.

Начало этапа — III квартал 2013 г.

Окончание этапа — дата оформления разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию — не позднее IV квартала 2014 г.

7.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации: положительное заключение ГАУ МО «МОСОБЛГОСЭКСПЕРТИЗА» № 50-1-4-1120-12 от 03.08.2012 г.

Раздел 8. О разрешении на строительство

8.1. Разрешение на строительство № RU 50501102-001763 от 02.10.2012 г. выдано Администрацией городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района.

Раздел 9. О правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства, об элементах благоустройства

9.1. Информация о правах застройщика на земельный участок:

Участок общей площадью 9 765 кв.м. (кадастровый номер 50:12:010 17 03:0002) находится в собственности застройщика на основании договора купли-продажи земельных участков от 23.08.2010 г. № 1/08 для использования в целях строительства жилого дома, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50 – АБН 014690 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 6 сентября 2010 г., о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» сентября 2010 г. сделана запись регистрации.

Участок общей площадью 1 840 кв.м. (кадастровый номер 50:12:010 17 03:0007) находится в аренде по Договору аренды земельного участка № 6432 от 23.04.2009 г. и дополнительному соглашению от 04.02.2010 г. Участок находится в государственной собственности.

9.2 Границами участка строительства жилого дома служат: с севера-востока и востока – 10-и этажный жилой дом мкр. № 36; с юго-востока – строящийся многоэтажный жилой дом кор.58; с запада и юго-запада к участку примыкает техническая зона подземных сооружений (перспектива)

9.3. Элементы благоустройства.

9.4. Жилые улицы, проектируемые проезды и гостевые автостоянки предусматривают асфальтобетонное покрытие.

Покрытия пешеходных дорожек и площадок проектируемой застройки включают в себя асфальтобетонное покрытие и мощение брусчаткой.

Для обеспечения доступности маломобильных групп населения, при проектировании внутриквартальных проездов и пешеходных дорожек, в местах примыкания тротуаров к входным группам и подъезду предусматривается втопленный бордюрный камень, пандусы с уклоном.

Раздел 10. О местоположении строящегося многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство

10.1. Местоположение строящегося многоквартирного жилого дома находится в северо-восточной части г. Мытищи Московской области в 100 м от Ярославского шоссе.

Подъезды к жилому дому №59 запроектированы со стороны проезда №5245, выполняемого к строящимся жилым домам с южной стороны территории строительства, и внутренних проездов микрорайона.

10.2. Описание строящегося многоквартирного дома, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:

Объемно-планировочные решения:

Жилой 25-ти этажный дом – двухсекционный, со встроенными помещениями общественного назначения с подвалом и техпространством, секции развернуты друг относительно друга под углом 120°. высота этажей (от пола до пола): жилых – 3, м; 1-ого - 3,6 м; подвала – 2,7 м; техэтаж – 1,76 м.

Техэтаж запроектирован «теплым» для использования в качестве сборной камеры системы вентиляции, размещения машинных помещений лифтов.

В подвале располагаются технические помещения (ИТП, водомерный узел, насосная), помещения уборочного инвентаря. На первом этаже располагаются: входная группа состоящая из помещений вестибюля, комнаты консьержа с санузлом, лифтового холла, лестнично-лифтового узла с лифтовым холлом, мусорокамеры; электрощитовые, встроенные помещения общественного назначения (офисы).

Электрощитовые расположены в объеме входных групп и не имеют общих стен и общего перекрытия с жилыми помещениями.

Жилые части здания отделены от нежилых помещений первого этажа и имеют отдельные входы.

В секциях располагаются студии, 1 – 2 - 3-х комнатные квартиры.

Определяющее влияние на формирование архитектурного облика жилого здания оказало его положение в структуре окружающей застройки. Важным градостроительным фактором является непосредственная близость Ярославского шоссе к территории строительства. Объем жилого дома будет хорошо просматриваться с дальних точек транспортной магистрали, поэтому была выбрана крупномасштабная структура фасадов. Этажи объема объединены по высоте по 4 этажа в «сдвигающиеся» относительно друг друга блоки. Первый этаж, заняты помещениями общественного назначения.

Поэтажное размещение помещений:

Индивидуальным проектом предусматривается строительство 2-х секционного 25-этажного жилого дома на 408 квартир (1 секция – 9 782,16 кв.м; 2 секция – 10 637,88 кв.м), с техподпольем и нежилыми помещениями на 1-ых этажах. На первом этаже в каждой секции размещены: помещения консьержей (1 секция – 5,80 кв.м; 2 секция – 5,69 кв.м) с санузлами (1 секция – 4,25 кв.м; 2 секция – 2,24 кв.м), лифтовые холлы (1 секция – 8,75 кв.м; 2 секция – 8,75 кв.м), электрощитовые (1 секция – 11,67 кв.м; 2 секция – 11,67 кв.м), нежилые

помещения общественного назначения (1 секция – 347,24 кв.м; 2 секция – 367,11 кв.м) с обособленными выходами.

В нежилых помещениях планируется разместить офисные помещения.

1-я секция включает в себя три помещения общественного назначения:

- помещение общественного назначения № 1: помещение – 62,65 кв. м, коридор – 21,53 кв.м, крыльцо – 6,76 кв.м, пандус – 13,50 кв.м, тамбур – 5,19 кв.м, туалет 4,45 кв.м, комната уборочного инвентаря – 4,12 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 97,97 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 2: помещение – 38,22 кв. м, коридор – 21,09 кв.м., крыльцо – 7,51 кв.м, пандус – 16,35 кв.м, тамбур – 4,12 кв.м, туалет – 3,97 кв.м, - общая площадь (без крылец и тамбуров) 67,40 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 3: помещение – 55,52 кв. м, коридор – 24,02 кв.м. крыльцо – 7,95 кв.м, тамбур – 2,49 кв.м, туалет – 3,65 кв.м, комната уборочного инвентаря – 4,12 кв.м - общая площадь помещения (без крылец и тамбуров) 92,03 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 4: помещение – 62,58 кв. м, коридор – 12,47 кв.м. крыльцо – 7,75 кв.м, пандус – 23,78 кв.м, тамбур – 4,92 кв.м, туалет – 4,46 кв.м, комната уборочного инвентаря – 4,41 кв.м - общая площадь помещения (без крылец и тамбуров) 88,84 кв.м.

2-я секция включает в себя два помещения общественного назначения:

- помещение общественного назначения № 5: помещение – 62,19 кв. м, коридор 12,46 кв.м, крыльцо – 8,34 кв.м, тамбур – 4,92 кв.м, туалет 4,43 кв.м, комната уборочного инвентаря – 4,47 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 83,55 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 6: помещение – 32,02 кв. м, коридор 20,58 кв.м, крыльцо – 3,72 кв.м, тамбур – 4,16 кв.м, туалет – 3,75 кв.м, комната уборочного инвентаря – 3,52 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 60,21 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 7: помещение – 32,57 кв. м, коридор 9,02 кв.м, крыльцо – 4,5 кв.м, пандус – 10,67 кв.м, тамбур – 4,23 кв.м, туалет 3,43 кв.м, комната уборочного инвентаря – 4,08 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 53,33 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 8: помещение – 27,91 кв. м, коридор – 8,42 кв.м, крыльцо – 3,75 кв.м, тамбур – 4,64 кв.м, туалет 3,04 кв.м, комната уборочного инвентаря – 2,05 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 46,09 кв.м.;

- помещение общественного назначения № 9: помещение – 82,34 кв. м, коридор – 28,34 кв.м, крыльцо – 4,47 кв.м, пандус – 7,56 кв.м., тамбур – 4,11 кв.м, туалет 3,34 кв.м, комната уборочного инвентаря – 5,50 кв.м - общая площадь (без крылец и тамбуров) 123,93 кв.м.

Высота жилых этажей (от пола до пола) - 3,0.

Количество квартир – 408 шт.,

Из них:

- студии - 120 шт.;

- 1 комнатных – 144 шт.;

- 2 комнатных – 96 шт.;

- 3 комнатных – 48 шт.

Квартиры запроектированы повышенной комфортности, с наличием холлов, остекленных лоджий. За лестничной клеткой размещается мусоропровод.

Связь между этажами осуществляется с помощью лестничной клетки и при помощи трех лифтов:

- секция № 1: три лифта: грузопассажирский (грузоподъемность 1000 кг.) – 1 шт.; пассажирский (грузоподъемность 400 кг.) – 2 шт.;

- секция № 2: три лифта: грузопассажирский (грузоподъемность 1000 кг.) – 1 шт.; 2-пассажирский (грузоподъемность 400 кг.) – 2 шт.

Один из лифтов в каждой секции предусмотрен для перевозки пожарных команд во время пожара.

Технологические решения помещений общественного назначения:

На первом этаже предусмотрено размещение нежилых помещений для обслуживания населения (офисы).

Конструктивные решения:

Конструктивная схема – каркас. Пространственная жесткость обеспечивается совместной работой несущих элементов, стен, колонн, ядер лестничного и лифтового узлов и жесткими горизонтальными дисками перекрытий и покрытия.

Фундамент - монолитная железобетонная плита.

Колонны – монолитные железобетонные сечения.

Стены подземной части (несущие) – монолитные железобетонные.

Наружные стены (выше отметки земли) – самонесущие с поэтажным опиранием на перекрытия: кирпичная кладка из керамического лицевого кирпича, утеплитель минераловатные плиты, керамогранитные плиты.

Перекрытия – монолитные железобетонные.

Покрытия – монолитные железобетонные плиты; с утеплителем минераловатные плиты; керамзитовый гравий для устройства уклона; армированная стяжка из цементно-песчаного раствора.

Все монолитные железобетонные конструкции выполнены из бетона.

Крыша – плоская с внутренним водостоком.

Окна и балконные двери – двойной стеклопакет в переплетах из ПВХ.

Перегородки межквартирные – кирпичные стены из керамического кирпича.

Межкомнатные перегородки – внутренняя планировка свободная, в проекте на планах показана рекомендуемая планировка

Мусороудаление – посредством устанавливаемого мусоропровода с клапанами и на каждом этаже и мусоросборной камерой на первом этаже.

Отделка внутренняя: жилые помещения - без отделки; в общественных помещениях: водоэмульсионная окраска стен и потолков, полы керамическая и керамогранитная плитка.

Раздел 11. О количестве в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей

11.1 Количество жилых помещений (квартир) в составе строящегося 25-и этажного 2-х секционного многоквартирного дома и описание их технических характеристик:



В многоквартирном доме запроектировано размещение 408 жилых помещений (квартир), в т.ч.:

По секциям (площади указаны без понижающих коэффициентов):

секция № 1:

студии – площадью от 29,75 до 29,90 кв.м;

1-но комнатные – площадью от 41,91 до 44,99 кв.м;

2-х комнатные - площадью от 64,49 до 69,98 кв.м;

3-х комнатные - площадью 82,55 кв.м;

секция № 2:

студии – площадью от 29,74 до 29,87 кв.м;

1-но комнатные – площадью от 41,94 до 44,88 кв.м;

2-х комнатные - площадью от 62,17 до 69,98 кв.м;

3-х комнатные - площадью 90,65 кв.м;

Общая площадь квартир (без понижающих коэффициентов) – 20 420,04 кв.м.

Количество нежилых помещений в составе строящегося многоквартирного дома, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, – 9 шт., общей площадью 718,69 м².

Раздел 12. О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

12.1. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, - офисы на первом этаже.

Раздел 13. О составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства

13.1. В состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации входят: межквартирные и лестничные площадки, лестницы, лифтовые холлы, лифты, лифтовые шахты, мусоропровод, коридоры, техподполье, чердак, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в данном доме, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Согласно п. 1 ст. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади этого помещения.

13.2. Согласно проектной документации в состав общего имущества в многоквартирном доме входят: техподполье; на первом этаже – входная группа жилого дома с тамбурами, лифтовыми холлами и незадымляемой лестницей, лифтовыми шахтами: с одним грузопассажирским и двумя пассажирским в секциях №1 и №2, служебные помещения для консьержа, электрощитовая; на следующих 24-х этажах – межквартирные коридоры, лифтовая шахта, помещение мусоропровода, лестницы с тамбурами; крыша; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в данном доме, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Раздел 14. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию

14.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – IV квартал 2014 года.

14.2. В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации в приемке многоквартирного дома в эксплуатацию будут участвовать представители: Главгосстройнадзора Московской области, Администрации городского округа Мытищи Московской области, ОАО «Водоканал-Мытищи», ОАО «Мытищинская теплосеть», ОАО «Электросеть» Мытищинского р-на, застройщика, заказчика, генерального подрядчика, эксплуатирующей организации, иных органов и организаций, перечень которых будет определен на основании законодательства, федеральных и территориальных строительных норм и правил, которые будут действовать на момент ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Раздел 15. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков

15.1. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

Инвестиционные риски оцениваются как невысокие, поскольку недвижимость в Московской области пользуется устойчивым спросом, кроме того наблюдается стабильная политическая ситуация в Российской Федерации в целом.

Иные риски могут быть связаны с обстоятельствами непреодолимой силы, такими как пожары, землетрясения, наводнения, эпидемии, стихийные бедствия, погодные условия и пр., при наступлении которых невозможно в силу объективных причин осуществить строительство многоквартирного дома.



15.2. Меры по добровольному страхованию таких рисков:

Согласно Договору генерального подряда, заключенному ЗАО «ДЕЗЗ-Спецстрой» (заказчик) с ООО «Монтаж-Спецстрой» (генподрядчик) на строительство «2-х секционного 25-и этажного жилого дома № 59, со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон №36, пр.пр. 5245», генподрядчик обеспечивает до начала производства работ за свой счет и в свою пользу комплексное страхование объекта с составляющими его неотъемлемую часть материалами и оборудованием, от всех рисков, в том числе строительно-монтажных, риска повреждения объекта от огня, стихийных бедствий, с момента начала работ до сдачи Объекта в Гарантийную эксплуатацию.

Раздел 16. О планируемой стоимости строительства многоквартирного дома

16.1. Инвестиционная стоимость реализации строительства составляет ориентировочно 1 007 000 000 руб.

Раздел 17. О перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы

17.1. Застройщик — ООО «ДОМ-Спецстрой».

17.2. Техзаказчик — ЗАО «ДЕЗЗ-Спецстрой».

17.3. Проектировщик — ООО Архитектурная проектная мастерская «ПРОСПЕКТ».

17.4. Генеральный подрядчик — ООО «Монтаж-Спецстрой».

Раздел 18. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

18.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 18 июля 2006 г. № 111-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Раздел 19. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома

19.1. Иных договоров, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, на момент опубликования проектной декларации не имеется.

Генеральный директор
ООО «ДОМ-спецстрой»



С.В. Кучеренко
«20» марта 2013 г.