

«Жилой комплекс «Мечта».

По состоянию на 13 августа 2010 г.

Проектная декларация

I. Информация о застройщике:

Застройщик: общество с ограниченной ответственностью «Мега-мечта»

Дата регистрации: 26.11.2004

Место регистрации: г. Дмитров Московской области

Серия, номер регистрационного свидетельства: серия 50 № 007618724.

ИНН 5007036044 ОГРН 1045001633907

Юридический адрес: 141895, Московская область, Дмитровский район,
п. свх. «Останкино», п/о Озерецкое

Тел. +7-(495)-580-2411, **факс:** +7(495)-580-2374

Почтовый адрес: 141895, Московская область, Дмитровский район,
п. свх. «Останкино», п/о Озерецкое

Режим работы: с понедельника по пятницу с 10 до 18 ч.

Сведения об участниках застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления:

- Меламуд Александр Романович – 52 %;

- Гордиенко Денис Евгеньевич – 32 %;

- Артемчук Владимир Александрович - 16 %.

Генеральный директор: Филимонов Сергей Олегович

Проекты строительства многоквартирных домов, в которых принимал участие застройщик: нет.

Финансовый результат за 2009 год: 12 533 406 руб.

Финансовый результат за текущее полугодие 2010г.: 5 173 315 руб.

Размер кредиторской задолженности на 13.08.2010г.: 13 582 406 руб.

Основные виды деятельности:

Управление недвижимым имуществом;

Покупка, продажа, сдача в наем собственного недвижимого имущества;

Строительство зданий и сооружений.

II. Информация о проекте строительства:

Цель проекта строительства: — возведение на территории земельного участка, площадью 222,32 га, жилого поселка с развитой инфраструктурой и централизованными инженерными коммуникациями. Строительство осуществляется в соответствии с «Основными направлениями устойчивого градостроительного развития Московской области», утвержденными постановлением Правительства Московской области № 743/48 от 30.12.2003г. и в соответствии со «Схемой территориального планирования Московской области — основные положения градостроительного развития», утвержденные постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23.

Начало работ: 20 февраля 2008 года

Окончание работ: 2023 года

Результаты государственной экспертизы проектной документации: положительное заключение № 50-1-4-1187-08 ГУ МО «Мособлэкспертиза»

Выводы: Проект планировки земельного участка, площадью 222,32 га жилого поселка вблизи села Озерцкое Дмитровского района Московской области соответствует требованиям действующих нормативных технических документов и результатам инженерных изысканий, и рекомендуется к утверждению заказчиком.

Разрешение на строительство: № 1035001600171-44

Права застройщика на земельный участок кадастровый номер 50:04:0110301:10 в собственности (свидетельство о государственной регистрации права серии АА-54 0056199 от 05.11.1999 г. выдано

Площадь земельного участка: 2223170 кв.м (кадастровый номер 50:04:0110301:10)

Границы земельного участка: установлен кадастровым планом земельного участка.

Месторасположение объекта:

Рассматриваемый проектом участок, площадью 222,32 га, принадлежащий ООО «Мега-Мечта» граничит: с севера – с территорией садоводческого товарищества; с юга – крестьянское хозяйство Манаенковой и Поляковой (земли не используются), в 50,0-200,0 метрах расположен участок № 2; с запада – гослесфонд; с востока – Рогачевское шоссе, далее - участки №№ 3 и 4, садовое товарищество «Нерское», дом отдыха «Озеро Долгое»; с юго-востока – через дорогу – сельское кладбище, в 50,0-200,0 метрах – усадебная застройка с. Озерцкое. (в соответствии с генеральным планом оформленным в виде приложения № 1 к настоящей проектной декларации).

Рассматриваемая проектом территория находится в окружении особо охраняемой природной территории – ландшафтного и гидрологического заказника областного значения - «Озера Нерское, Долгое, Круглое и их ближайшее окружение»: озеро Нерское расположено в 1400,0 м к северо-востоку, оз. Круглое - в 1000,0 м к юго-западу, оз. Долгое - в 1300 м к западу.

Рассматриваемая территория жилого поселка также находится в непосредственной близости к Рогачевскому шоссе

Элементы благоустройства:

Архитектурно-планировочная структура предполагает четкое функциональное зонирование территории участка 222, 32 га, в том числе:

- зона секционной многоквартирной жилой застройки;
- зона блокированной жилой застройки;
- зона жилищно-рекреационного строительства;
- зона учреждений социального и культурно-бытового обслуживания;
- зона производственно-складских территорий, объектов придорожного сервиса и коммунальных предприятий обслуживания малой мощности;
- зона инженерно-транспортной инфраструктуры;
- зона зеленых насаждений общего пользования.

Зона секционной многоквартирной жилой застройки представлена кварталами многоквартирной жилой застройки (3^х-4^х этажные жилые дома с мансардой), которые размещаются на территориях центральной части проектируемого участка и на территориях, приближенных к Рогачевскому шоссе в северной части участка. Территория, занимаемая кварталами многоквартирной жилой застройки составляет 31,69 га.

Зона блокированной жилой застройки (2^х этажные дома с приквартирными участками площадью 0,03-0,05 га) примыкает к кварталам многоквартирных жилых домов и располагается на территориях, обрамляющих овраг, на территориях вдоль южного

тальвега, на основе которых проектируются парковые территории с размещением в них объектов отдыха и спорта, а также в южной части участка, на границе с территорией с. Озерецкое. Общая площадь кварталов блокированной жилой застройки составляет 48,22 га.

Зона жилищно-рекреационной застройки, в которой предполагается проживание временного населения (2^х этажные дома с участками 0,09-0,28 га), занимает территорию, примыкающую к лесному массиву, живописно обрамляющему площадку с западной и южной сторон. Общая площадь кварталов жилищно-рекреационной застройки составляет около 29,64 га.

Зона производственно-складских территорий, объектов придорожного сервиса и коммунальные территории – производственные предприятия бытового обслуживания малой мощности централизованного выполнения заказов занимает территорию 5,99 га и располагается вдоль территориальной автодороги. Помимо мест приложения труда, здания объектов производственно-складского назначения будут играть шумозащитную роль в отношении жилой застройки. Одним из условий размещения производственно-складских территорий является применение предприятий V класса вредности с санитарно-защитной зоной 50,0 м.

Зона инженерно-транспортной инфраструктуры, общая площадь которой составляет 59,78 га, включает в себя территорию улиц и проездов с прокладкой инженерных сетей, территории инженерных сооружений, в том числе: водозаборного узла, располагающегося в южной части отведенной территории, территорию под две резервные скважины, размещение которых предусматривается на расстоянии около 500,0 м к северо-западу от водозаборного узла, а также территорию очистных сооружений, которые размещаются к северу от оврага около автодороги.

Система зеленых насаждений общего пользования, в состав которой включены существующие на проектируемой территории рощи, дополняет и обогащает планировочную структуру жилого поселка и представлена озелененными территориями, располагаемыми вдоль овражной части и южного тальвега, а также бульварами и скверами, входящими в общую структуру зеленых насаждений общего пользования. В систему зеленых насаждений включено также озеленение водоохраной зоны ручья и озеленение санитарно-защитных зон от производственно-коммунальных территорий. Площадь территории зеленых насаждений составляет 31,47 га, из них зеленые насаждения общего пользования – парки, скверы, бульвары, а также зеленая зона в противопожарном разрыве от лесного массива составляет 19,45 га, что составляет 14,71 м²/чел.

В парковой части, располагаемой западнее секционной жилой застройки, размещается спортивный комплекс – футбольное поле, открытые спортивные и игровые площадки, спортзал, крытый плавательный бассейн. В парковой зоне, организованной на базе существующего ручья, создаются условия для отдыха населения на воде с устройством на базе ручья водоема и организацией пляжных зон. Кроме того, здесь предусмотрено строительство объектов торговли, питания – кафе, бары, помещения и площадки для игр детей и отдыха взрослого населения.

Инфраструктура объекта: В планировочной структуре поселка большое внимание уделено размещению объектов социальной инфраструктуры.

В районе южного въезда организован многофункциональный общественный центр, который рассчитан как на население жилого поселка, так и на обслуживание населения прилегающих населенных пунктов и транзитных пассажиров. В общественном центре предусмотрено размещение зданий торгово-развлекательного комплекса, общественно-делового центра, гостиничного комплекса, иных учреждений обслуживания. В районе

северного въезда на территорию поселка предусматривается строительство офисных зданий, магазинов и иных учреждений обслуживания.

К северу от общественного центра проложен бульвар, идущий через секционную застройку в сторону парковой зоны. На границе с парковой зоной предусмотрено размещение общественных зданий, предназначенных для обслуживания населения поселка. В этом центре предусмотрено размещение комплекса лечебных и лечебно-профилактических учреждений для детей и взрослых, помещения для проведения праздничных мероприятий, залы для компьютерных игр с интернет-кафе, учреждения по обслуживанию ЖКХ, помещения охраны и иные. Кроме того, в районе центра, в зоне пересечения бульваров, предусмотрено размещение часовни. Между жилыми группами секционной застройки предусмотрены живописные озелененные выходы как в парковую зону, так и в сторону территориальной автодороги, где организуются видовые площадки на эксплуатируемых кровлях зданий гаражей для индивидуального транспорта и учреждений придорожного сервиса, строительство которых предусмотрено на территории с уклоном 10-15%.

Особое внимание проектом уделено размещению общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений. На территории размещаются две общеобразовательные школы. Школа на 1200 мест предусматривается на территории жилого комплекса первоочередного строительства, школа на 700 мест предусмотрена в северной части территории. Предусмотрено размещение четырех детских дошкольных учреждений, одно из которых также размещается на территории первоочередного комплекса. Кроме того, на территории предусмотрены учреждения обслуживания, размещаемые в шаговой доступности, в том числе предприятия торговли, пункты раздачи детского питания и пр. Для полноценной жизнедеятельности инвалидов и малоподвижных групп населения проектом планировки предусмотрены следующие мероприятия:

- рациональные пешеходные направления от жилых групп к общественным центрам и зоне спортивных сооружений;
- в жилых группах секционных домов предусмотрены площадки отдыха;
- в составе общественного центра предусмотрены помещения социального назначения.

Технические характеристики:

Проектами жилых зданий, применяемых для строительства на рассматриваемом участке приняты следующие строительные конструкции:

Несущими вертикальными конструкциями являются наружные и внутренние стены.

Наружные стены 3-слойные - из керамзитобетонных, облицовочных блоков и эффективного утеплителя.

Внутренние несущие стены и перегородки - из керамзитобетонных блоков.

Фундаменты под основные несущие и капитальные стены – свайные из сборных железобетонных забивных свай, под наружные лестницы – буронабивные.

Перекрытия на отм. 0.00 и 3.30 - из сборных железобетонных плит с круглыми пустотами толщиной 220 мм, на отм. 6.00 – по деревянным балкам с утеплителем.

Конструкция крыши зданий выполнена с применением деревянных стропил.

Кровля скатная, под углом 15° - из металлочерепицы.

Лестницы наружные - монолитные железобетонные, внутренние – по металлическим косякам с деревянными ступенями.

Заполнение оконных проемов – пластиковые блоки с двойным стеклопакетом.

Состав общего имущества в объекте, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства:

Дороги, тротуары, автостоянки, детские площадки, земельные участки с инженерными коммуникациями, земельные участки с инженерными объектами, электрощитовые, внутриплощадочные инженерные сети водоснабжения, канализации, газовые сети, электрические сети, сети связи, забор, ограждающий территорию земельного участка, газоны, зеленые насаждения. В секционных многоквартирных домах межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, электрощитовые, машинное отделение лифтов, венткамеры, земельные участки с элементами озеленения и благоустройства. Для секционных домов — земельный участок на котором располагается данный жилой секционный дом. Границы и размер земельного участка, на котором расположен секционный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

Сроки ввода в эксплуатацию участков застройки жилого поселения — поэтапные, согласно разбивки жилого поселения на участки освоения. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию первой очереди застройки — декабрь 2010 года.

Органы государственной власти и органов местного самоуправления, представители которых участвуют в приемке объекта в эксплуатацию:

1. Управление архитектурно-строительного надзора № 4 Главгосстройнадзора по Московской области;
2. Администрация Дмитровского района Московской области;
3. Управление архитектуры и градостроительства г. Дмитрова;
4. ТО У Роспотребнадзора по МО в г.Дубна, Дмитровском и Талдомском районах;
5. ОГПН по Дмитровскому району Московской области,
6. ОАО «Дмитровмежрайгаз»;
7. ООО «Экатор-М»;

Планируемая стоимость строительства: ориентировочная стоимость строительства определена сводным сметным расчетом в сумме 518105 тыс. руб. с учетом НДС, которая может меняться с изменением стоимости строительного-монтажных и других работ, а также стоимости строительных материалов.

Финансовые и прочие риски:

Связаны, главным образом, с обеспечением доходов, зависящих в свою очередь от эффективности рекламы, а также привлечения средств. На первых этапах строительства финансовые поступления обеспечиваются за счет собственных и кредитных ресурсов. На последующих этапах осуществляется привлечение средств, при помощи ипотечного кредитования.

Главный финансовый риск — риск недополучения ожидаемого уровня дохода связан с привлечением средств участников долевого строительства. Согласно действующему законодательству Российской Федерации, участник долевого строительства может потребовать возвращения вложенных денежных средств, с выплатой компенсации. Мерами снижения финансовых рисков могут служить грамотный маркетинг, постоянный контроль за уровнем затрат с целью снижения себестоимости 1 кв.м. объекта, выдвижение грамотной инвестиционной стратегии.

Денежные средства привлекаются на основании договоров участия в долевом строительстве. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору, с момента государственной регистрации договора, у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге право аренды на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на этом земельном участке объект недвижимости.

Добровольное страхование рисков застройщиком не осуществлялось.

Способ обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве: залог, в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением денежных средств на основании договоров: нет.

Организации, осуществляющие строительные-монтажные работы и другие работы:

- ООО «Векград» - заказчик строительства
- ООО «СтройМонтаж» - генеральный подрядчик;
- ГУП «Мосгражданпроект» - разработка проектной документации;

Контактный телефон (факс): +7-(495)-580-2411, факс: +7(495)-580-2374

Адрес электронной почты: info@mechta.su

Настоящая декларация опубликована на сайте: www.mechta.su

Генеральный директор ООО «Мега-мечта»

С.О. Филимонов

