

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Объект капитального строительства: 23-х этажный жилой дом с подземной автостоянкой и помещениями для обслуживания населения, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон № 5, пересечение улицы Дружбы и проспекта Мельникова

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 ООО «Центр-Сервис» – www.centre-s.ru «13» октября 2010 года. С оригиналом проектной декларации можно ознакомиться в офисе по адресу: 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д.13А/16.

I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

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

- 1.1. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Сервис».
- 1.2. Сокращенное фирменное наименование: ООО «Центр-Сервис».
- 1.3. Место нахождения: 129164, г. Москва, Мира просп., дом 112.
- 1.4. Почтовый адрес: 129164, г. Москва, Мира просп., дом 112.
- 1.5. Режим работы: 9.00-18.00; выходные: суббота, воскресенье.

Раздел 2. О государственной регистрации застройщика

- 2.1. Дата регистрации: 01.10.2003г.
- 2.2. ОГРН 1037717025257; ИНН 7717148067; КПП 771701001
- 2.3. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: 77 № 003831847.
- 2.4. Наименование регистрирующего органа: ИМНС № 17 по СВАО г. Москвы.

Раздел 3. Об учредителях (участниках) застройщика

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

- 1) Сытухин Дмитрий Михайлович (гражданин РФ) — 50%;
- 2) Кротов Денис Евгеньевич (гражданин РФ) — 50%.

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. За период 2007-2010г.г. в иных проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости застройщик участия не принимал.

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 30.09.2010г.: 214000,00руб.
- 6.2. Размер дебиторской задолженности на 30.09.2010г.: 88761000,00руб.
- 6.3. Размер кредиторской задолженности на 30.09.2010г.: 6106000,00руб.

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. Строительство продиктовано необходимостью создания выразительного архитектурного завершения формирования застройки в зоне перекрестка на пересечении улицы Дружбы и проспекта Мельникова, предусматривающее особые архитектурные требования объекта. К строительству предлагается односекционный 23-этажный жилой дом, с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой, по индивидуальному проекту.

7.2. Этапы и сроки реализации проекта строительства:

1 этап — Подготовительный этап.

Начало этапа — III квартал 2010 г.

Окончание этапа — IV квартал 2010 г.

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

Начало этапа — IV квартал 2010 г.

Окончание этапа — дата оформления разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию — IV квартал 2012 г.

7.3. Результаты государственной экспертизы проектной документации: положительное заключение ГУ МО «МОСОБЛГОСЭКСПЕРТИЗА» № 50-1-4-0676-08 от 12.10.2008 г.

Раздел 8. О разрешении на строительство

8.1. Разрешение на строительство № RU 50301000-81 от 05.06.2009 г. выдано Администрацией городского округа Химки Московской области.

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:

Заключен договор аренды земельного участка ЮА № 29 от 26.04.2006 г. общей площадью 2212,00 кв. м с кадастровым номером 50:10:01 01 03:0018, находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон № 5 на пересечении ул. Дружбы и проспекта Мельникова. Дополнительное соглашение № 03 от 04.02.2010 г. к Договору аренды земельного участка ЮА № 29 от 26.04.2006 г.

Договор аренды земельного участка ЮА № 29 от 26.04.2006 г. зарегистрирован Главным управлением Федеральной регистрационной службы Московской области 26.05.2006 г. за № 50-50-10/010/2006-236.

Дополнительное соглашение № 03 от 04.02.2010 г. к Договору аренды земельного участка ЮА № 29 от 26.04.2006 г. зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 12.03.2010 г. за № 50-50-10/009/2010-417.

Земельный участок находится в государственной собственности.

9.2. Участки граничат:

- с севера – в 26 метрах 12-этажный жилой дом по пр.Мельникова 2/1;
- с северо-востока в 40 метрах территория школы №14;
- с востока – в 26 метрах ул.Дружбы;
- с юго-запада на расстоянии от 2,5 до 6,5 метров от фасада дома граница технической 40-метровой зоны проектируемого метрополитена со станцией, далее в 135 метрах проспект Мельникова.

9.3. Элементы благоустройства. Проектом предусматриваются асфальтированные проезды, тротуары, детская площадка, площадки для отдыха, площадки хозяйственного назначения, озеленение, гостевые открытые автостоянки на 18 машиномест.

Жилые улицы, проектируемые проезды и автостоянки предусматривают асфальтобетонное покрытие.

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

Свободная от застройки и инженерных коммуникаций территория озеленяется одиночными и групповыми деревьями, а также предполагается засев газонов многолетними травами. Существующие кустарники по возможности сохраняются.

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-западной части г.Химки, Московской области микрорайона №5 на пересечении улицы Дружбы и проспекта Мельникова, в сложившейся жилой застройке, юго-восточнее существующего 12-этажного жилого дома с пристройкой магазина и юго-западнее существующего здания школы №14.

Проезд к дому осуществляется со стороны ул. Дружбы.

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

Объемно-планировочные решения:

Жилой 23 этажный дом - односекционный, ширококорпусной. Дом с подземным этажом Н=3,64м. под всем зданием, уровень пола на отм. минус - 3,90м (179,4м), с встроенной подземной частью в осях «1-12/Л-П» размерами в плане 16,10x35,55м, высотой Н=2,4м для размещения подземной автостоянки, насосной станцией в осях «А-А/1- 1-6», с юго-западной стороны дома; техническим этажом (чердаком) (Н=1,8м) для размещения венткамер (25,50 кв.м) и машинного помещения лифтов (45,84 кв.м).

Высота этажей: 1-ого - 3,9м (от пола до пола); со 2 по 22 этаж - 3,3м (3,05м в чистоте); 23 этажа - 4,25м (от пола до пола). Общая высота здания от отм. 0,00м: 81,2 м (до парапета

крыши); от 86,75м - от черной отм. земли до леерного эллипсообразного ограждения на крыше. Высота здания от проезжей части до нижнего уровня оконного проема последнего этажа 74,80м.

Со 2 по 23 этаж - жилые квартиры, на 23 этаже - пентхаусы.

Объемно-планировочное решение жилого дома определяется его назначением, конфигурацией плана и этажностью. Исходя из местоположения здания, в окружающей застройке принято решение выполнить объем здания как скульптурный акцент с массивом остекленных лоджий, находящихся в четкой структуре, образованной пересечениями вертикальных элементов фасадов и горизонталей лоджий. Низ здания решен как база с лентами витражей помещений общественного назначения, встроенных в первый этаж.

Поэтажное размещение помещений:

В подземном этаже (на отм. минус - 3,90м): автостоянка на 26 мест расположена под жилым домом, габариты автостоянки в осях 37м x 36,7 м, высота автостоянки (минимальная) 2,4 м (до низа выступающих конструкций), размер места для хранения автомобиля 3х6 м, технические помещения – 109,67 кв.м, помещения инженерного назначения: насосная станция пожаротушения – 72,27 кв.м, тепловой пункт – 60,8 кв.м, венткамера – 14,58 кв.м.

На 1 этаже (на отм. 0,00м): два помещения свободной планировки для филиала банка (389,13 кв.м) и ДЭЗа (67,77 кв.м); комната консьержа, пожарный пост, диспетчерская лифтов - 18,16 кв.м, туалет (2,11 кв.м); комната охранника (4,99 кв.м) с туалетом (2,11 кв.м), помещения инженерного и технического назначения: электрощитовая (9,62 кв.м), мусорокамера (5,57 кв.м).

Индивидуальным проектом 23-этажного жилого дома предусмотрено следующее:

- дом состоит из одной 23-этажной секции;
- в каждой секции на этаже размещается 8 квартир;
- 1-й этаж – нежилые помещения;

Все квартиры имеют лоджию.

Количество квартир – 172 шт., из них:

- 1 комнатные – 63 шт.;
- 2 комнатные – 63 шт.;
- 3 комнатные – 42 шт.
- 4 комнатные (пентхаусы) – 4 шт.

Квартиры запроектированы повышенной комфортности, с наличием холлов, остекленных лоджий, с повышенной звукоизоляцией.

За лестничной клеткой размещается мусоропровод.

Все жилые комнаты в основном ориентированы на юго-восток, юго-запад, северо-восток, северо-запад.

В помещении чердака находится машинное помещение лифтов (45,84 кв.м) и венткамера (25,50 кв.м).

Межэтажное вертикальное сообщение осуществляется через лестнично-лифтовые узлы: по одной незадымляемой лестничной клетке с переходом через воздушную зону и по 4-ем лифтам: двум пассажирским Q=400 кгс и двум грузопассажирским Q=1000кгс, из которых один лифт предусмотрен для перевозки пожарных команд во время пожара.

Для маломобильных групп жителей, посетителей и инвалидов-колясочников предусмотрены безбарьерные наружные входы в дом (в жилую и нежилую часть) по пандусу с нормируемым уклоном (1:10), безбарьерный подход к лифтам, загрузочным клапанам мусоропровода на всех этажах.

Технологические решения помещений общественного назначения:

На первом этаже предусмотрено размещение нежилых помещений для обслуживания населения (филиал банка и ДЭЗ).

Подземная автостоянка предназначена для хранения личных легковых автомашин жителей жилого дома на 26 машин, из них: среднего класса (20 единиц) и малого класса (6 единиц). Режим работы: 365 рабочих дней в год круглосуточно.

Предусматривается хранение автомобилей, работающих на бензине или дизельном топливе. Хранение газобаллонных автомобилей с двигателями, работающими на компримированном природном и сжиженном углеводородном газе не допускается.

В помещении автостоянки можно спуститься с любого этажа при помощи лифта до уровня этажа на отм. минус - 3,9м и по лестнице.

В автостоянке предусмотрено инженерное обеспечение: освещение – искусственное; отопление - водяное централизованное; приточно-вытяжная вентиляция; системы пожарной сигнализации; системы дымоудаления; устройство автоматической спринклерной установки пожаротушения; охранное видеонаблюдение.

Конструктивные решения:

Конструктивная схема жилого дома - монолитный ж.б. рамно-связевой каркас, с безбалочными перекрытиями, самонесущими стенами с поэтажным опиранием.

Конструкция наружных стен: внутренний слой из керамического полнотелого кирпича, утеплитель минераловатные плиты Rockwool Фасад Батс ($\lambda=0,046$ Вт/м^{°С}) толщ. 130мм, фасадная вентилируемая система с воздушным зазором 50 мм, с облицовочным слоем керамогранитной плиткой.

Крыша - чердачная плоская.

Окна и балконные двери - шумозащитные, с двухкамерными стеклопакетами в ПВХ переплетах.

Витражи 1-ого этажа - двухкамерные стеклопакеты в алюминиевых переплетах.

Перегородки - межквартирные кирпичные двойные с прослойкой из шумоизоляционных плит.

Мусороудаление запроектировано в соответствии с ТСН ПГ —99 МО со стволом мусоропровода из стальной трубы.

Отделка внутренняя: жилые помещения - без отделки; в общественных помещениях: вододисперсионная окраска стен и потолков, потолки подвесные; 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 многоквартирного дома и описание их технических характеристик:

В многоквартирном доме запроектировано размещение 172 жилых помещений (квартир), в т.ч.:

- 1-но комнатные – 84 шт. (общая площадь от 49,26 до 58,72 м²);
- 2-х комнатные – 42 шт. (общая площадь от 65,42 до 68,34 м²);
- 3-х комнатные – 42 шт. (общая площадь от 101,64 до 103,66 м²)
- пентхаусы – 4 шт., из них
- 3-х комнатные – 2 шт. (общая площадь от 119,27 до 157,43 м²);
- 4-х комнатные – 2 шт. (общая площадь от 137,21 до 152,91 м²)

Общая площадь квартир – 12 093,51 м² (с учетом лоджий с коэф. 0,5).

Количество нежилых помещений в составе строящегося многоквартирного дома, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, – 2 шт., общей площадью 456,90 м².

Общая площадь многоквартирного дома - 15876,50 кв.м.

Подземная автостоянка включает в себя 26 машиномест, из них: среднего класса (20 единиц) и малого класса (6 единиц). Общая площадь автостоянки 839,22 м² (без вспомогательных помещений).

Межкомнатные перегородки – внутренняя планировка свободная, в проекте на планах показана рекомендуемая планировка (трассировка в один кирпич).

В каждой квартире имеется лоджия.

Нежилые помещения (филиал банка и ДЭЗ) имеют обособленные входы с улицы.

Площадь комнат нежилых помещений – свободная планировка.

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, подземная автостоянка на 26 машиномест и технические помещения в уровне подвального этажа.

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 двумя пассажирскими и двумя грузовыми лифтами, служебные помещения для консьержа, электрощитовая; на следующих 22-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 2012 г.

14.2. В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации в приемке многоквартирного дома в эксплуатацию будут участвовать: представителя Главгосстройнадзора Московской области, Администрации городского округа Химки Московской области, ОАО «Химкинский водоканал», МП «Химкинская теплосеть», ОАО «Химкинская электросеть», 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 ООО «Центр-Сервис» (заказчик) с ООО «Холдинг СП» (генподрядчик) на строительство «23-этажного жилого дома с подземной автостоянкой и помещениями для обслуживания населения», расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон №5, пересечение улицы Дружбы и проспекта Мельникова, 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, рисках 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 818, 865 млн. руб., из которых: 807,665 млн. руб. - расходы на проектирование и строительство жилого дома; 11,2 млн. руб. - расходы на комплексное обустройство территории, в том числе на развитие социальной инфраструктуры.

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

17.1. Застройщик — ООО «Центр-Сервис».

17.2. Техзаказчик — ООО «Стройсервис».

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

17.4. Генеральный подрядчик – ООО «Холдинг СП».

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, за исключением Инвестиционного контракта № ЮИ-06 от 05 мая 2006 года на строительство объекта недвижимости на территории Московской области: жилой дом, дополнительное соглашение от 19 октября 2009 г. к инвестиционному контракту № ЮИ-06 от 05 мая 2006 г. на строительство объекта недвижимости на территории Московской области: жилой дом, заключенных застройщиком с администрацией городского округа Химки Московской области, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, на момент опубликования проектной декларации не имеется.

Генеральный директор
ООО «Центр-Сервис»

З.В. Мдивани

«12» октября 2010 г.