

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ООО «Сити Старс» (г.Москва) предлагает Вам рассмотреть предложение взаимовыгодного сотрудничества.

Мы готовы стать Вашими представителями в Московском регионе, осуществляя функции Заказчика-застройщика по строительству зданий, сооружений, автомобильных дорог и других объектов.

Компания готова представлять Ваши интересы и за пределами Московской области, в регионах интересных Вашему бизнесу.

Руководство компании ООО «Сити Старс» имеет значительный опыт строительства и проектирования, осуществляя функции Заказчика-застройщика и Генподрядчика.

Примеры реализованных объектов в области девелопмента недвижимости

- Строительство многофункционального спортивного комплекса Ледовая Арена "Авангард" в г.Омске на 10тыс. зрителей.
- Многофункциональный офисный комплекс "СТАР ПЛАЗА" (г.Москва)
- "Гостиничные комплексы с апартаментами "Radisson Palmira Resort & Royal Residence" и "Regent Palmira Resort & Imperial Residence", г. Сочи"
- "Многофункциональный комплекс "Сатирикон" г.Москва
- "Radisson Grand Hotel" г.Ростов-на-Дону
- Отель "Ревал Пресня" / Reval Hotel Presnya г.Москва



Ищем партнеров и Инвесторов для осуществления интересных строительных и коммерческих проектов.

С уважением,

Генеральный директор
тел.моб. +7 (985) 298 26 26
E-mail: mail@city-stars.ru
Web: www.city-stars.ru

Божинский Родион
Александрович





ИНН 5050085129
КПП 505001001
ОГРН 1105050003585
e-mail: info@city-stars.ru
web: www.city-stars.ru

Общество с ограниченной ответственностью

“Сити Старс”

ДЕВЕЛОПМЕНТ (Development)

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ, Застройщиком является физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Основной функцией Заказчика является решение комплекса мероприятий, конечной целью которых является обеспечение, совместно с другими участниками инвестиционного процесса, ввода в эксплуатацию готового строительного объекта (выполнение функций Заказчика).

ООО «Сити Старс» осуществляет предоставление услуг Службы Заказчика-застройщика (Девелопмент)

Основные этапы бизнес-процесса девелопмента:

- ✓ Предпроектные проработки и проектирование
- ✓ Оформление разрешительной документации
- ✓ Организация управления строительством и технический надзор
- ✓ Сдача объекта в эксплуатацию

Предпроектные проработки и проектирование

- Помощь в подборе земельного участка для застройки
Наша компания поможет Вам грамотно подобрать земельный участок для строительства объекта, что позволит Вам значительно снизить стоимость вложений с получением максимальной прибыли от инвестирования.
- Выбор площадки строительства осуществляется с привлечением генерального проектировщика. Генпроектировщик получает от Заказчика утвержденное в установленном порядке задание, проводит комплекс инженерных изысканий обеспечивающих исходными материалами разработчиков проекта, без которых невозможно правильно выбрать объемно-планировочные и конструктивные решения и разработать технико-экономическое обоснование (ТЭО) предстоящего инвестиционного проекта.
Основными изысканиями являются:
 - Маркетинговые исследования (Экономические изыскания)
 - Топографо-геодезические изыскания обеспечивают данные для составления ситуационной карты района строительства и топографического плана строительства. Эти планы и карты дают представление о рельефе местности с точки зрения ее пригодности для строительства, а также служат исходными документами для планировочных и земляных работ.
 - Геологические изыскания. Важным исследованием является изучения геологического строения участка строительства и свойств грунтов: сопротивление сжимающим и сдвигающим усилиям, деформация грунтов, просадочность. Геологические условия площадки не должны вызывать значительных затрат на устройство оснований и фундаментов.
 - Гидрологические изыскания предусматривают изучение наличия и влияния подземных и надземных вод, глубины и мощности водоносного горизонта, происхождения грунтовых вод, их качество, агрессивность, пригодность для питья и технических нужд.
 - Коррозионные изыскания;

• Сейсмические изыскания.

- Проверка наличия правоустанавливающих документов на используемый для строительства земельный участок.
- Сбор исходно-разрешительной документации

Исходно-разрешительная документация (ИРД) дает возможность Заказчику-Застройщику заключить с проектной организацией договор на проектирование объекта. Основанием для разработки ИРД является поручение префекта округа или главы администрации района, которое выдается на основании рассмотрения заявления Заказчика-Инвестора.

Примерный состав исходно-разрешительной документации:

Заключение по обследованию объекта недвижимости — содержит описание участка, размещение объекта относительно существующей застройки, характеристики объектов, расположенных на участке, наличие зеленых насаждений.

Эскиз №1. Определяет ориентировочные границы земельного участка, размещение участка и его габариты, границы благоустройства, границы компенсационного озеленения. На эскизе отражается существующая и перспективная застройка, предложения по сносу зданий. Эскиз подлежит согласованию: Префектурой округа, отделом подземных сооружений (ОПС) Мосгоргеотреста, НИиПИ Генплана.

Заключение по условиям проектирования — определяет ориентировочные технико-экономические показатели, требования и рекомендации к проектным решениям, в том числе по использованию подземного пространства, первых этажей здания, транспортному обслуживанию, использованию территории.

Заключения согласующих организаций. СЭС, ГО ЧС, Москомимущество, Москомприроды, экологическая служба и т.д.

Градостроительный план застройки земельного участка (ГПЗУ) — итоговый документ содержит основные требования и рекомендации по размещению и объемно-пространственному решению объекта, рекомендации согласующих организаций, необходимые для оформления и для разрешения на проектирование и строительство (реконструкцию) объекта.

- Выбор и согласование с Заказчиком трассы прохождения и мест подключения объекта к действующим сетям.
- Сбор информации, организации проведения технической экспертизы использования существующих сетей (участков сетей) и технических сооружений.
- Получение технических условий на подключение к сетям и коммуникациям

Заключение по инженерному обеспечению объекта. Содержит описание и схему городских сетей сооружений, без которых не может быть задействован объект.

Эскиз №2 — отражает требуемые для объекта нагрузки, схемы подключения к городским коммуникациям.

Усредненные технические условия присоединения — расчет содержит объем средств, передаваемых Заказчиком на развитие головных инженерных сооружений и сетей инженерного обеспечения города.

Организация проведения гидрогеологических, геологических, геодезических изысканий.

Организация разработки ТЭО (технико-экономического обоснования или бизнес-плана).

Выбор проектировщиков и изыскательских организаций (проведение тендера).

Разработка задания на проектирование:

подготовка совместно с проектно-изыскательскими организациями исходных данных и задания на проектирование, которое согласовывается с Префектурой, Москомархитектурой и другими организациями. Перечень основных требований, которые должны быть указаны в задании на проектирование:

1. Общие данные:

- 1.Основания для проектирования, исходные распорядительные и разрешительные документы. 2.Сведения об участке и планировочные решения. 3.Назначение и мощность производства. 4.Сроки начала и



ИНН 5050085129
КПП 505001001
ОГРН 1105050003585
e-mail: info@city-stars.ru
web: www.city-stars.ru

Общество с ограниченной ответственностью

“Сити Старс”

- окончания строительства. 5. Источники финансирования строительства.
6. Стадийность проектирования.
2. Основные требования к проектным решениям
- 1. Генплан, благоустройство. 2. Архитектурно-планировочные решения. 3. Конструктивные решения. 4. Технологические решения и оборудование. 5. Внутренние инженерные системы и оборудование. 6. Наружные инженерные коммуникации, необходимость перекладки городских сетей. 7. Энергосберегающие мероприятия.
3. Дополнительные требования
- 1. Необходимость выполнения проектных решений по декоративному оформлению зданий, сооружений, интерьеров. 2. Необходимость выполнения в нескольких вариантах. 3. Требования по разработке защитных сооружений по заключению ГОЧС. 4. Прочие требования. Необходимость обследования реконструируемого здания, проведения обмеров.

Предварительный отбор подрядчиков, изготовителей и поставщиков материалов и оборудования.
Разработка календарного плана строительства (реконструкции) объекта.
Техническое сопровождение проектной стадии и стадии выполнения работ:

Оформление разрешительной документации

Организация проведения экспертизы разработанной проектно-сметной документации, в том числе государственной экологической экспертизы, и ее утверждения в установленном порядке
Согласование архитектурно-планировочных решений с градостроительным советом населенного пункта (региона) при строительстве объектов жилья и социальной сферы.
Организация получения в установленном порядке разрешения на выполнение строительно-монтажных работ.
Получение разрешения соответствующих эксплуатационных органов на подключение на период проведения строительно-монтажных работ к действующим коммуникациям.
Оформление документов на вырубку и пересадку деревьев, плодово-ягодных насаждений.
Оформление документов на снос строений, очистку территории от мешающих строительству объектов.
Оформление документов на ограниченное использование территорий, необходимых для строительства объектов.
Согласование условий проведения работ с владельцами домов, строений, подлежащих сносу, и сельскохозяйственных угодий, используемых при проведении работ.
Согласование мест утилизации строительного мусора.

Организация управления строительством и технический надзор

Организация ограждения строительной площадки
Организация охраны строительной площадки
Организация ограничения доступа на строительную площадку
Организация вырубki леса
Определение объемов и места складирования вывозимого и завозимого грунта, строительных материалов и т.д.
Контроль осуществления технического и авторского надзора за строительством
Контроль исполнения подрядчиком предписаний государственных надзорных органов и авторского надзора, требований привлеченных организаций в части безопасных методов ведения строительства, качества работ, используемых материалов и строительных конструкций.
Контроль выполнения графика производства работ, корректировка в случае необходимости утвержденных графиков производства работ.
Финансирование, учет и отчетность (оформляет в установленные сроки договоры подряда на капитальное строительство с генеральным подрядчиком, ведет бухгалтерский оперативный и статистический учет, составляет и представляет в установленном порядке соответствующим органам отчетность по всем видам деятельности и т.д.)



ИНН 5050085129
КПП 505001001
ОГРН 1105050003585
e-mail: info@city-stars.ru
web: www.city-stars.ru

Общество с ограниченной ответственностью

“Сити Старс”

Материально-техническое обеспечение (своевременно передает подрядным организациям оборудование, материалы и аппаратуру, подлежащие монтажу, с обеспечением их поставки на приобъектные склады, не допускает хранения оборудования на складах сверх нормативного срока и т.д.

Организация внесения изменений в проектно-сметную документацию и их согласования.
Анализ и согласование изменений сроков завершения и стоимости отдельных видов работ.
Выдача предписаний о приостановке работ и исправления обнаруженных дефектов.
Приемка от подрядчика законченных работ.

Сдача объекта в эксплуатацию

Создание рабочей комиссии.

Участие в работе рабочей комиссии.

Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов (представляет необходимые документы государственной приемочной комиссии по законченным строительством объектам, передает для эксплуатации законченные строительством и введенные в действие объекты тем предприятиям, на которые в установленном порядке возлагается их эксплуатация и т.д).

Участие в сдаче работы органам государственного надзора.

Участие в передаче объекта эксплуатирующей организации.

Передача эксплуатирующей организации всей технической документации, составленной в процессе строительства.

Организационное сопровождение приемки объекта госкомиссией

Сдача объекта в эксплуатацию

Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Заказчик-Застройщик обращается с заявлением в орган исполнительной власти, выдавший разрешение на строительство, прикладывая к заявлению следующие документы:

Документы на земельный участок

Градостроительный план земельного участка

Разрешение на строительство

Акт приемки объекта

Документы, подтверждающие соответствие построенного (реконструированного) объекта требованиям технических регламентов и проектной документации, подписанные лицом, осуществлявшим строительство;

Документы, подтверждающие соответствие построенного (реконструированного) объекта техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения

Схема, отображающая расположение объекта, расположение сетей в пределах земельного участка и планировочную организацию земельного участка

Заключение органа государственного строительного надзора.

Орган исполнительной власти в течение 10-ти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, выдать соответствующее разрешение или указать причины отказа. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта.

Приглашаем Вас к сотрудничеству!

С уважением,

Генеральный директор
тел.моб. +7 (985) 298 26 26
E-mail: mail@city-stars.ru
Web: www.city-stars.ru

Божинский Родион
Александрович