



## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

### строительства многоквартирного среднеэтажного жилого дома

по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Коммунарское городское поселение, г.Коммунар, пер.Технический, д.5, кадастровый номер 47:24:0102004:18

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ		
1.1.	Наименование Застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «Лидер»
1.2.	Место нахождения Застройщика	Юридический адрес: 188300, Ленинградская область, Гатчинский р-н, г.Гатчина, ул.Соборная, д.10б, литер А Фактический адрес: 188300, Ленинградская область, Гатчинский р-н, г.Гатчина, ул.Соборная, д.10б, литер А
1.3.	Режим работы Застройщика	С 9-00 до 18-00 по рабочим дням недели выходные дни: суббота, воскресенье
1.4.	Информация о государственной регистрации Застройщика	Дата регистрации – 15.09.2005г. ОГРН – 1057812388380; ИНН – 7805378503; КПП – 470501001; Регистрирующий орган – МИФНС № 7 по Ленинградской области Свидетельство о государственной регистрации серии 78 №005603383 от 15 сентября 2005г. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе: серия 78 № 003096184, выдано 11 октября 2012 года.
1.5.	Информация об учредителях (участниках) Застройщика	1. Адамюк Максим Алексеевич, размер доли в уставном капитале Застройщика 49 % 2. Косарева Людмила Олеговна, размер доли в уставном капитале Застройщика 51 %
1.6.	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	Принимал участие в качестве подрядчика:  - Строительство многоквартирного многоэтажного 8-9-10 этажный жилого дома со встроенными нежилым помещениями, общей площадью 21 650 м2 в г.Великий Новгород, ул.Псковская, квартал 152;  - Строительство комплекса многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями. Жилые дома № 4, 5, 6 Ленинградская обл., Всеволожский р-он, массив " Янино-Восточный", корпуса 4,5,6, общей площадью 15 000 м2;  - Строительство комплекса жилых домов со встроенными помещениям, пристроенными заглубленными автостоянками по адресу Ленинградская обл., г.Гатчина, Въезд, общей площадью 17 427 м2.
1.7.	Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке её действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом	Деятельность лицензированию не подлежит. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №2229.03-2012-7805378503-С-010 от 05.12.12г. СРО НП «Балтийский строительный комплекс».
1.8.	Финансовая информация о Застройщике:	
1.8.1.	Информация о финансовом результате текущего года	Финансовый результат по состоянию на 30.06.2016 г. – 255 тыс.рублей
1.8.2.	Информация о размере кредиторской и дебиторской задолженности	Размер дебиторской задолженности по состоянию на 01.07.2016 г. - 141263 тыс.рублей Размер кредиторской задолженности по состоянию на 01.07.2016 г. -

135250 тыс. рублей

**2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1.	Цель проекта строительства:	Строительство многоквартирного среднеэтажного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г. Коммунар, пер.Технический, д.5, кадастровый номер 47:24:0102004:18
2.2.	Этапы и сроки реализации проекта строительства	Начало строительства – сентябрь 2016 года. Окончание строительства — 4 квартал 2017 года.
2.3.	Результаты экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство и результаты инженерных изысканий на строительство жилого дома по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г. Коммунар, пер.Технический, д.5 (кадастровый номер земельного участка 47:24:0102004:18), регистрационный номер № 78-2-1-3-0025-16., выданное ООО «ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ», 26.07.2016 г.
2.4.	Информация о разрешении на строительство Объекта	Разрешение на строительство № 47-RU47506106-110К-2016 от 29 августа 2016г., выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
2.5.	Информация о правах Застройщика на земельный участок	Земельный участок общей площадью 6 099 кв.м., по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Коммунарское городское поселение, г.Коммунар, пер.Технический, д.5, кадастровый номер 47:24:0102004:18 Вид права: субаренда на основании: - Договора аренды земельного участка № 6/17 от 01.09.2015г., зарегистрированного 08.10.2015г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области. Номер регистрационного округа 47. Номер регистрации: 47-47/017-47/017/051/2015-566/2. - Договора субаренды земельного участка № 1 от 25.04.2016г., зарегистрированного 01.06.2016г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области. Номер регистрационного округа 47. Номер регистрации: 47-47/017-47/017/009/2016-7317/1;
2.6.	Информация о собственнике земельного участка	<b>Собственник земельного участка –</b> Муниципальное образование город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области, зарегистрировано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Северо-Западному федеральному округу от 23.12.2005, реестровый номер RU 475061062005001, Свидетельство о государственной регистрации N2006307 от 23.12.2005, ИНН 4719005453, Юридический адрес: 188320, Ленинградская область, Гатчинский р-н, г.Коммунар, ул.Садовая, д.3
2.7.	Информация о границах и площади земельного участка	Участок под строительство многоквартирного среднеэтажного 3-х секционного жилого 176-ти квартирного дома на земельном участке, площадью 6099 кв. метра, на берегу реки Ижора в г. Коммунар Ленинградской области, по адресу пер. Технический, д. 5. Земельный участок находится в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами – ЖЗ. Территория проектирования ограничена: с севера – существующей застройкой и ул. Фабричная; с юга – территорией свободной от застройки; с запада – Ленинградским шоссе, с востока – Техническим переулком.
2.8.	Местоположение строящегося Объекта	Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Коммунарское городское поселение, г.Коммунар, пер.Технический, д.5, кадастровый номер 47:24:0102004:18

2.9.	Описание строящегося Объекта	<p>Схемой планировочной организации земельного участка предусматривается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение многоквартирного среднеэтажного трехсекционного жилого дома. Количество этажей – 9 эт., в т.ч. 8-надземных (жилых) этажей и 1 подземный;</li> <li>- размещение трансформаторной подстанции;</li> <li>- устройство в южной части земельного участка площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой с набивным покрытием;</li> <li>- устройство в западной части земельного участка хозяйственной площадки для сбора мусора;</li> <li>- в границах земельного участка проектом предусмотрено размещение открытых стоянок общей вместимостью 53 машиноместа, в том числе 2 машиноместа для маломобильных групп населения. За границей земельного участка в пределах пешеходной доступности менее 500 м размещается не более 50% необходимых мест;</li> <li>- устройство проездов и площадок с асфальтобетонным покрытием;</li> <li>- устройство отмостки по периметру многоквартирного среднеэтажного жилого дома;</li> <li>- устройство тротуаров с асфальтобетонным покрытием;</li> <li>- устройство газонов с посадками деревьев и кустарников;</li> <li>- устройство газонной решетки;</li> <li>- освещение территории;</li> <li>- установка малых архитектурных форм.</li> </ul> <p>На территорию участка застройки предусмотрены въезды с Ленинградского шоссе и с Технического переулка. Для пожарных автомобилей обеспечен проезд с одной продольной стороны здания шириной не менее 4,2 м с учетом отступа от внутреннего края проезда до стены здания не менее 5 м и не более 8 м.</p> <p>Проезды и площадки запроектированы с асфальтобетонным покрытием и отделены от тротуаров и газонов бортовым камнем БР 100.30.15. Тротуары запроектированы с асфальтобетонным покрытием и отделены от газонов бортовым камнем БР 100.20.8. Для доступного перемещения маломобильных групп населения предусмотрены местные понижения бортовых камней.</p> <p>Площадь озелененной территории земельного участка составляет не менее 23 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей площади квартир в проектируемом многоквартирном среднеэтажном жилом доме.</p> <p>Планировочные отметки многоквартирного среднеэтажного жилого дома, проездов и тротуаров приняты с учетом вертикальных отметок окружающей территории. Вертикальная планировка обеспечивает условия для отвода дождевых стоков по планируемой поверхности в проектируемые дождеприемные колодцы с выпуском в систему проектируемой ливневой канализации.</p> <p>Проектом предусмотрена прокладка следующих инженерных сетей в границах землепользования: водопровод, ливневая канализация, хозяйственно-бытовая канализация, электрические кабели, тепловая сеть, сети связи.</p> <p>Архитектура здания построена на сочетании прямоугольных объемов остекленных балконов и плоскости стены.</p> <p>Внешний вид здания определен с учетом конфигурации застраиваемого участка и используемой технологии панельного домостроения. Для композиционной выразительности фасадов применено цветовое деление плоскостей фасада на фрагменты. Элементы стен, ограждение балконов и лоджий окрашиваются в цвета: бордовый, серый, темно-серый, что в сочетании с остеклением балконов и окон и ламинированными в серый цвет оконными рамами, придает многоквартирному дому эстетический и современный внешний облик.</p> <p><i>Внутренняя отделка</i></p> <p>В квартирах чистовая внутренняя отделка не предусматривается. В местах общего пользования (коридоры, лестницы, тамбуры) стены - текстурный штукатурный слой. Полы облицовываются</p>
------	------------------------------	---

		<p>керамогранитом, ступени лестниц обеспыливаются и покрываются латексом.</p> <p>Стены и потолки подвала - без отделки. В технических помещениях (ИТП, насосной, кабельной, водомерном узле, помещении для отработанных люминесцентных ламп и в кладовой уборочного инвентаря) - отделка стен и потолка не выполняется. Полы- бетонные.</p> <p><i>Конструктивные решения</i></p> <p>Проектируемый жилой дом с подвалом запроектирован по технологии панельного домостроения. Состоит из 3-х секций. Первая и вторая секции разделены деформационным швом.</p> <p>Конструктивная система здания – перекрёстно – стеновая. Основными несущими элементами приняты сборные железобетонные элементы стен и перекрытий.</p> <p>Лестничные марши, площадки, лифтовые шахты из сборных железобетонных элементов заводского изготовления.</p> <p>Стены подвала выполнены из цокольных панелей толщиной 340 мм с утеплителем. Наружные стены выполнены из сборных железобетонных панелей с утеплителем толщиной 340 и 300 мм.</p> <p>Внутренние несущие стены железобетонные панели толщиной 180 мм. Перекрытия и покрытия сборные железобетонные плиты толщиной 220 мм.</p> <p>Перегородки из газобетона 100 мм, санузлах из пазогребневых влагостойких плит толщиной 80 мм.</p> <p>Устойчивость здания и его пространственная жёсткость обеспечиваются совместной работой поперечных и продольных несущих стен в сочетании с неизменяемыми горизонтальными дисками перекрытий, что подтверждено расчётом.</p> <p>Окна – двухкамерные, металлопластиковые стеклопакеты.</p> <p>Кровля - плоская с парапетом мягкая рулонная с организованным внутренним водостоком.</p> <p>Фундаментная плита – монолитная железобетонная высотой 500 мм.</p> <p><i>Объёмно-планировочные решения</i></p> <p>Многоквартирный трехсекционный восьмиэтажный жилой дом прямоугольной формы в плане с размерами в осях 90,19 x 16,55 м с подвалом.</p> <p>Максимальная высота жилого дома от уровня земли до верха парапета объемов лестничных клеток – 27,60 м.</p> <p>Высота жилых этажей – 3,00 м; высота подвала- 2,6 м. Здание отапливаемое.</p> <p>В подвальном этаже размещаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Водомерный узел;</li> <li>– Насосная;</li> <li>– Кабельная;</li> <li>– Кладовая уборочного инвентаря,</li> <li>– ИТП.</li> <li>– Помещение для хранения отработанных люминесцентных ламп.</li> </ul> <p>Этажи со 1 по 8 – жилые во всех секциях.</p> <p>Мусоропроводы в здании жилого дома не предусмотрены.</p>
2.10.	<p>Количество самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>В жилом комплексе предусмотрено проектом:</p> <p>жилых квартир – 176 шт., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1-комнатные с кухнями-нишами (студии) – 16 шт.</li> <li>– 1-комнатные – 112 шт.</li> <li>– 2-комнатные – 32 шт.</li> <li>– 3-комнатные – 16шт.</li> </ul> <p>Общая площадь квартир с учетом площади балконов с <math>K=0,5</math> - 8533,6 м<sup>2</sup>  Общая площадь квартир без учета площади балконов – 8312,0 м<sup>2</sup>  Общая площадь здания 11852,9 кв.м</p> <p>Площади и планировочные решения квартир могут измениться в</p>

		процессе проектирования рабочей документации и строительства.
2.11.	Функциональное назначение нежилых помещений в строящемся Объекте, не входящих в состав общего имущества	В состав общего имущества не входят: - трансформаторная подстанция 2 БКТП; - кабельные линии КЛ-6кВ, КЛ-0,4кВ; - наружные сети связи.
2.12.	Состав общего имущества в Объекте, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	<p>Регламентировано статьей 36 ЖК РФ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, части подвала, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;</li> <li>• крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.</li> </ul>
2.13.	<b>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию</b>	<b>4 квартал 2017 года</b>
2.14.	Об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию	Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
2.15.	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства Объекта	<p>1.В сфере предпринимательской деятельности обстоятельством, освобождающим от ответственности, является лишь воздействие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким форс-мажорным обстоятельствам, относятся, например, стихийные явления, такие как землетрясения, наводнения и т.д., а также обстоятельства общественной жизни: военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.д.</p> <p>2.К финансовым и прочим рискам также относятся: ставка рефинансирования и ключевая % -ная ставка устанавливаемая Центральным банком РФ, изменение действующего законодательства.</p>
2.16.	Меры по добровольному страхованию застройщиком финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства Объекта	Добровольное страхование возможных рисков застройщиком не планируется.
2.17.	Планируемая стоимость строительства Объекта	320 000 000,00 рублей
2.18.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчики)	<b>Заказчик-застройщик: ООО «Лидер», ИНН 7805378503</b> <b>Проектировщик: ООО «Петро Проект», ИНН 7810510901</b> <b>Генеральный подрядчик: ООО «Лидер»</b>
2.19.	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве Объекта	Залог в порядке, предусмотренном статьями 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
2.20.	Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства Объекта, за исключением привлечения денежных средств	1. Возможно заключение сделок, регулируемых Гражданским кодексом РФ и законодательством РФ о долевом участии в строительстве и об инвестиционной деятельности.

на основании договоров участия в долевом строительстве	
---	--

Место публикации Проектной декларации и последующих изменений:

Официальный сайт ООО «Лидер»: [lider-sk.com](http://lider-sk.com)

Оригинал проектной декларации хранится в офисе ООО «Лидер» по адресу: 188300, Ленинградская область, Гатчинский р-н, г.Гатчина, ул.Соборная, д.10б, литер А