

99
17.00

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ
о реализации масштабного инвестиционного проекта
в сфере строительства на территории Архангельской области

«21» декабря 2022 года

№ 3

г. Северодвинск

Городской округ Архангельской области «Северодвинск», от имени которого выступает Администрация Северодвинска, именуемое в дальнейшем Публично-правовое образование, в лице Главы Северодвинска Арсентьева Игоря Валентиновича, действующего на основании Устава городского округа Архангельской области «Северодвинск», и общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй Центр», именуемое в дальнейшем Инвестор, в лице генерального директора Малгина Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй Центр», совместно именуемые «Стороны», в целях обеспечения взаимодействия Сторон по вопросам реализации масштабного инвестиционного проекта заключили настоящий контракт о нижеследующем.

I. Предмет контракта

1.1. В целях развития инвестиционной деятельности на территории Архангельской области и привлечения инвестиций в экономику Архангельской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области Публично-правовое образование осуществляет общую координацию реализации масштабного инвестиционного проекта Инвестора в рамках и на условиях, определенных настоящим контрактом.

Определить, что от имени Публично-правового образования взаимодействие с Инвестором осуществляет Администрация Северодвинска (далее – уполномоченный орган).

1.2. Инвестор за счет собственных, заемных и (или) привлеченных средств осуществляет инвестиции на территории городского округа Архангельской области «Северодвинск» на общую сумму не менее 2 226 000 000 (Двух миллиардов двухсот двадцати шести миллионов) рублей в развитие жилищного строительства по разделу F «Строительство» Общероссийского классификатора видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) в соответствии с масштабным инвестиционным проектом «Жилой комплекс «Квартал мечты».

1.3. Инвестор за счет собственных, заемных и (или) привлеченных средств осуществляет проектирование и строительство объекта социально-культурного назначения (здание фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей») согласно техническому заданию, указанному в приложении 3 к настоящему инвестиционному контракту. Стоимость строительства объекта социально-культурного назначения, включая все затраты Инвестора, составляет не менее 156 000 000 (Ста пятидесяти шести миллионов) рублей и не менее 7% от общего объема инвестиций, указанного в подразделе 1.2 настоящего инвестиционного контракта.

1.4. Объем инвестиций, указанный в подразделе 1.2 настоящего инвестиционного контракта, определяется на основании расчета стоимости (капитала проекта) строительства (в том числе многоквартирных домов, объекта социально-культурного назначения), согласованного с уполномоченным банком, осуществляющим проектное финансирование в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

II. Права и обязанности Сторон

2.1. Инвестор по настоящему контракту имеет следующие права и обязанности:

1) Инвестор обязуется:

а) обеспечить реализацию масштабного инвестиционного проекта с достижением показателей, указанных в приложении 1 к настоящему инвестиционному контракту;

б) по запросу уполномоченного органа предоставлять информацию о ходе реализации масштабного инвестиционного проекта в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня получения запроса (если иные сроки не оговорены в запросе);

в) ежеквартально, до последнего числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставлять в уполномоченный орган информацию о реализации масштабного инвестиционного проекта в соответствии с формой, установленной приложением 4 к настоящему инвестиционному контракту;

г) ежегодно, до 20 апреля года, следующего за отчетным, представлять в уполномоченный орган информацию об объеме начисленных и уплаченных налогов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта;

д) уведомить уполномоченный орган в письменном виде в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня возникновения соответствующего обстоятельства о:

своей ликвидации;

постановке на учет в налоговом органе в другом субъекте Российской Федерации;

прекращении действия документов (отзыве лицензий, сертификатов и разрешений), наличие которых необходимо для реализации проекта;

реорганизации, начале процедуры ликвидации или вынесении судом судебного акта о применении к Инвестору любой из процедур, применяемых в деле о несостоятельности (банкротстве);

наложении ареста или обращения взыскания на имущество Инвестора;

е) до начала проектирования объектов капитального строительства выполнить организацией, являющейся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, в сроки, установленные подпунктом 3.5 пункта 3 приложения 1 к настоящему инвестиционному контракту, инженерные и гидрометеорологические изыскания участка реки Кудьма, прилегающего к земельному участку с кадастровым номером 29:28:104150:369, в целях определения необходимости/отсутствия необходимости проведения мероприятий по берегоукреплению части берега реки Кудьма, прилегающей к земельному участку с кадастровым номером 29:28:104150:369, с подготовкой соответствующих отчетов и заключений.

По результатам выполненных изысканий определить по согласованию с Управлением градостроительства и земельных отношений Администрации Северодвинска зону допустимого размещения объектов, не требующую выполнения мероприятий по берегоукреплению указанного участка.

ж) до начала проектирования объектов капитального строительства разработать и согласовать с уполномоченным органом схему планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369 в целях последующего межевания территории;

з) осуществить инженерную подготовку территории под объекты, реализуемые в рамках инвестиционного контракта (в том числе здание фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей») до проектных отметок;

и) осуществить строительство в границах земельных участков, предоставляемых для реализации масштабного инвестиционного проекта, объектов капитального строительства общей площадью жилых помещений (площади квартир) не менее 40 тыс. кв. м и не более 44 тыс. кв. м.

Объекты, относящиеся к общей долевой собственности указанных домов, не могут быть приняты в муниципальную собственность. При этом Инвестору необходимо предусмотреть строительство инженерных сетей и коммуникаций к многоквартирным домам силами ресурсоснабжающих организаций или в составе общего имущества строящихся в рамках настоящего инвестиционного контракта многоквартирных домов;

к) обеспечить размещение объектов капитального строительства (при наличии), предназначенных для осуществления деятельности по разделу G «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» Общероссийского классификатора видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2), исключительно во встроенно-пристроенных помещениях объектов капитального строительства жилого назначения, предусмотренных инвестиционным проектом;

л) обеспечить разработку проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 163 (для целей размещения жилой застройки, дошкольной образовательной организации на 330 мест и организации дополнительного образования на 1000 мест и иных объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур и благоустройства);

м) обеспечить формирование земельных участков с постановкой на кадастровый учет согласно проекту межевания территории:

размер земельного участка для размещения дошкольной образовательной организации на 330 мест принять из расчета 38 кв. м на одно место. Размещение дошкольной образовательной организации предусмотреть в северной части земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:461;

размер земельного участка для размещения организации дополнительного образования на 1000 мест принять не менее 15000 кв.м. Размещение организации дополнительного образования предусмотреть в северной части земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:461;

размер земельных участков для размещения многоквартирных домов принять исходя из конфигурации домов (с учетом розы ветров), обеспечения требуемым количеством площадок и парковочных мест автомобилей для каждого дома согласно приложению 2 к настоящему инвестиционному контракту;

н) внутриквартальные проезды сформировать отдельным объектом, выполнить работы по его устройству и передать в муниципальную собственность;

о) осуществить строительство дороги к земельному участку с кадастровым номером 29:28:104150:369 с пр. Победы на участке от пересечения пр. Победы и пр. Морского;

п) обеспечить согласование проектной документации на здание фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей» с уполномоченным органом в соответствии с подпунктом 3.13 пункта 3 приложения 1 к настоящему инвестиционному контракту;

р) осуществить на земельном участке в кадастровом квартале 29:28:102004 площадью не менее 4574 кв. м в границах градостроительного квартала 004 на пересечении ул. Советской и пр. Беломорского строительство объекта социально-культурного назначения (здание фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»), а также иных объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства

данного объекта, предусмотренных проектной документацией, с последующей безвозмездной передачей таких объектов в муниципальную собственность не позднее даты ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, включающих две трети общей площади жилых помещений от общей площади жилых помещений (площади квартир), предусмотренных инвестиционным проектом.

Здание фондохранилища передается в собственность муниципального образования «Северодвинск» в готовом виде, построенном в соответствии с проектной документацией, разработанной на основании приложения 3 к настоящему инвестиционному контракту и согласованной публичным образованием, без технологического оборудования (мебели, витрин, стеллажей, кухонного оборудования, компьютерной и оргтехники, а также иного специального оборудования для работы фондохранилища);

с) передать Публично-правовому образованию при оформлении акта приема-передачи здания фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей» всю имеющуюся проектную, техническую и исполнительную документацию в отношении объекта социально-культурного назначения и объектов благоустройства, безвозмездно передаваемых в муниципальную собственность, а также иных объектов, построенных и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства передаваемого объекта социально-культурного назначения (акты, схемы, паспорта и сертификаты на материалы и оборудование, подлежащие сертификации, гарантийные талоны, иные документы, отражающие фактическое исполнение проектных решений, подтверждающие объем и качество выполненных работ и иные);

т) обеспечить информирование общественности о реализации инвестиционного проекта, в том числе о вносимых изменениях в проектную документацию, через средства массовой информации, путем организации мероприятий с участием представителей Совета депутатов Северодвинска и общественности.

2) Инвестор имеет равные с другими инвесторами права на осуществление инвестиционной деятельности на территории Архангельской области, на получение и свободное использование результатов инвестиционной деятельности.

Равенство условий осуществления инвестиционной деятельности инвесторами обеспечивается равенством прав доступа к информации, собственником, распорядителем которой являются исполнительные органы государственной власти Архангельской области и органы местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области.

3) Инвестор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий инвестиционный контракт без применения к нему неустойки (штрафа, пени) и иных финансовых санкций, предусмотренных настоящим инвестиционным контрактом, в случае, если по результатам выполненных изысканий, указанных в подпункте «е» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего контракта, и определения зоны допустимого размещения объектов в порядке, предусмотренном абзацем вторым подпункта «е» пункта 1 подраздела 2.1, Инвестор придет к выводу об отсутствии заинтересованности в дальнейшей реализации масштабного инвестиционного проекта.

2.2. Публично-правовое образование обязуется принять в муниципальную собственность объект, установленный подпунктом «р» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего контракта, в срок, не превышающий 3 (Три) месяца со дня получения разрешения на ввод указанного объекта в эксплуатацию с подписанием акта приема-передачи объекта в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Содержание объекта, построенного Инвестором в соответствии с подпунктом «р» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего контракта, до момента внесения органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о зарегистрированных правах на передаваемое

недвижимое имущество за Публично-правовым образованием осуществляется Инвестором.

2.3. Уполномоченный орган в соответствии с настоящим контрактом в пределах своей компетенции и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области, обязуется:

- а) осуществлять поддержку реализации масштабного инвестиционного проекта;
- б) оказывать информационно-консультационную помощь в предоставлении информации, необходимой для реализации масштабного инвестиционного проекта;
- в) осуществить действия, направленные на предоставление земельных участков, необходимых для реализации масштабного инвестиционного проекта, в порядке, установленном законодательством, в том числе Земельным кодексом Российской Федерации.

2.4. Оформление имущественных прав Публично-правового образования на объекты, построенные Инвестором в соответствии с подпунктом «р» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего контракта, осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные подразделом 2.2 настоящего контракта и законодательством Российской Федерации.

III. Условия использования земельного участка

3.1. Земельный участок с кадастровым номером 29:28:104150:369, и земельный участок в кадастровом квартале 29:28:102004 площадью не менее 4574 кв. м в границах градостроительного квартала 004 на пересечении ул. Советской и пр. Беломорского предоставляются Инвестору на праве аренды в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

3.2. Формирование земельных участков в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории и осуществление государственного кадастрового учета земельных участков проводится Инвестором за свой счет в срок, указанный в подпункте 3.18 пункта 3 приложения 1 к настоящему инвестиционному контракту.

3.3. Заключение с Инвестором договоров аренды земельных участков, измененных и образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369, осуществляется на прежних условиях, а также условиях, установленных Инвестиционным контрактом, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в срок, указанный в подпункте 3.19 пункта 3 приложения 1 к настоящему инвестиционному контракту.

IV. Порядок осуществления контроля за деятельностью Инвестора по реализации масштабного инвестиционного проекта

4.1. Контроль за деятельностью Инвестора по реализации масштабного инвестиционного проекта осуществляет уполномоченный орган путем проведения анализа предоставленной Инвестором информации, проведения осмотров объектов масштабного инвестиционного проекта, иным образом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Инвестор не позднее 3 (Трех) месяцев со дня ввода в эксплуатацию всех объектов, предусмотренных масштабным инвестиционным проектом, представляет в уполномоченный орган итоговый отчет о реализации масштабного инвестиционного проекта и достижении основных показателей, указанных в приложении 1 к настоящему инвестиционному контракту.

V. Гарантийные обязательства

5.1. Инвестор устанавливает гарантию качества и надежности результатов выполненных по настоящему контракту работ по строительству объекта социально-культурного назначения (здания фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»), а также благоустройству его территории сроком на 5 (Пять) лет.

Течение гарантийного срока на результаты выполненных работ начинается с момента приемки Публично-правовым образованием здания фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей» путем подписания акта приема-передачи.

5.2. Инвестор гарантирует качество выполнения работ по строительству здания фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей» в соответствии с проектной и рабочей документациями, нормами, действовавшими на момент получения разрешения на строительство, и техническими условиями, своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантийного срока эксплуатации объекта, а также возможность эксплуатации объекта на протяжении гарантийного срока.

В период действия гарантийного срока Инвестор обязан на основании претензии Публично-правового образования за свой счет устранять недостатки результатов выполненных работ, установленного оборудования, в разумные сроки, установленные Публично-правовым образованием. При этом течение гарантийного срока продлевается на период времени, на протяжении которого устранялись выявленные недостатки или дефекты выполненных работ, в том числе установленного оборудования. Все расходы, связанные с исполнением гарантийных обязательств, в том числе на доставку оборудования к месту гарантийного ремонта, замену вышедшего из строя оборудования, несет Инвестор.

В случае выявления недостатков или дефектов выполненных работ Инвестор по требованию Публично-правового образования обязан направить своего представителя для участия в осмотре объекта, согласования сроков и условий устранения недостатков и составления соответствующего акта.

5.3. Стороны в течение действия гарантийного срока на результаты работ по посадке зеленых насаждений на территории фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей» ежегодно один раз за период вегетации (июнь – август) осуществляют комиссионный осмотр зеленых насаждений на предмет освидетельствования их развития и роста и выявления погибших (засохших) насаждений, в том числе оценки состояния зеленых насаждений по следующим характеристикам, свидетельствующим о качественном выполнении работ:

газонного покрытия и цветников из многолетних растений: поверхность должна быть хорошо спланирована, травостой густой, однородный, равномерный, цвет интенсивно зеленый, сорняков и мха нет, растения хорошо развиты, равные по качеству, отпада нет;

деревьев и кустарников: деревья и кустарники здоровые, нормально развитые, признаков болезней и вредителей нет; отсутствие отслоения коры, повреждений ствола и скелетных ветвей, ран и дупел нет; активный рост побегов, густо облиственные по всей высоте, сухих и отмирающих ветвей нет, окраска и величина листьев нормальные.

Публично-правовое образование формирует комиссию, устанавливает время проведения осмотра и сообщает данную информацию Инвестору в срок не позднее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты проведения осмотра. Проведение комиссионного осмотра Стороны оформляют актом освидетельствования зеленых насаждений с указанием состояния зеленых насаждений (активный рост, количество погибших насаждений и т.д.) и определением сроков выполнения работ по устранению выявленных недостатков, количества ликвидируемых погибших (засохших) насаждений, условий и порядка

восстановления посадок.

Стороны в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня комиссионного обследования подписывают акт освидетельствования зеленых насаждений либо в тот же срок Сторона, отказавшаяся от подписания такого акта, направляет другой Стороне мотивированные возражения с указанием причин отказа от его подписания.

В течение действия гарантийного срока погибшие (засохшие) зеленые насаждения Инвестор обязан удалить путем проведения выкорчевки и вывоза их в место размещения (захоронения) отходов. В местах удаленных насаждений Инвестор производит восстановление новым посадочным материалом.

Работы в рамках гарантийных обязательств (ликвидация погибших насаждений, восстановления посадок) Инвестор выполняет за свой счет на основании подписанного Сторонами акта освидетельствования зеленых насаждений в соответствии с требованиями действующих норм и правил.

5.4. Инвестор устанавливает гарантию качества результатов выполненных по настоящему контракту работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 163 сроком на 5 (Пять) лет с момента их утверждения. В период действия гарантийного срока Инвестор обязан на основании претензии Публично-правового образования за свой счет устранять выявленные недостатки результатов выполненных работ в разумные сроки, установленные Публично-правовым образованием.

5.5. При отказе от устранения выявленных недостатков или дефектов выполненных работ Инвестор обязан в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения претензии письменно уведомить об этом Публично-правовое образование с указанием причин такого отказа.

VI. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему контракту Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим контрактом.

6.2. Публично-правовое образование в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором условий настоящего контракта требует от Инвестора полного возмещения причиненных ему убытков, в том числе расходов, которые Публично-правовое образование произвело или должно будет произвести для восстановления своих прав.

6.3. В случае отказа Инвестора от исполнения обязательств, указанных в подпунктах «е», «ж», «п» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего инвестиционного контракта, настоящий инвестиционный контракт подлежит расторжению без возмещения понесенных расходов Инвестору со стороны Публично-правового образования.

Расторжение настоящего инвестиционного контракта является основанием для расторжения договоров аренды земельных участков, предоставленных Инвестору для реализации масштабного инвестиционного проекта «Жилой комплекс «Квартал мечты».

6.4. В случае нарушения подпункта «е» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего инвестиционного контракта, а именно начала проектирования и (или) строительства объектов капитального строительства до получения результатов инженерных и гидрометеорологических изысканий участка реки Кудьма, прилегающего к земельному участку с кадастровым номером 29:28:104150:369, все возникшие риски, в том числе ответственность перед третьими лицами, несет Инвестор.

6.5. В случае выполнения Инвестором любых работ вне зоны допустимого размещения объектов, определенной в соответствии с подпунктом «е» пункта 1

подраздела 2.1 настоящего контракта, все финансовые, имущественные и иные риски, в том числе ответственность перед третьими лицами, несет Инвестор.

6.6. В случае нарушения сроков реализации мероприятий, установленных подпунктами 3,14, 3.18, 3.27, 3.28 пункта 3 приложения 1 к настоящему инвестиционному контракту, Инвестор уплачивает Публично-правовому образованию неустойку в размере одной трехсотой ставки Банка России, действующей на дату неисполнения обязательства, от суммы 156 000 000 (Ста пятидесяти шести миллионов) рублей за каждый день просрочки.

Инвестор освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что нарушение сроков реализации мероприятий произошло вследствие непреодолимой силы, по вине Публично-правового образования или третьих лиц.

Уплата неустойки не освобождает Инвестора от исполнения обязательств по настоящему контракту.

6.7. В случае неисполнения инвестиционного контракта, а именно отказа от передачи построенного Инвестором объекта, предусмотренного подпунктом «р» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего контракта, в муниципальную собственность Инвестор обязуется возместить Публично-правовому образованию рыночную стоимость указанного объекта, определенную на основании отчета независимого оценщика, привлеченного Публично-правовым образованием.

6.8. В случае неисполнения инвестиционного контракта, а именно отказа от строительства объекта, предусмотренного подпунктом «р» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего контракта, Инвестор обязуется возместить Публично-правовому образованию стоимость строительства непостроенного объекта в размере 156 000 000 (Ста пятидесяти шести миллионов) рублей с учетом уровня инфляции на дату отказа Инвестора от строительства объекта.

6.9. В случае неисполнения инвестиционного контракта, а именно отказа от завершения строительства объекта, предусмотренного подпунктом «р» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего контракта, Инвестор обязуется возместить Публично-правовому образованию стоимость работ, необходимых для окончания строительства указанного объекта, определенную экспертизой, проведенной на основании муниципального контракта, с одновременной передачей в муниципальную собственность указанного объекта незавершенного строительства, проектной документации и исполнительной документации в целях завершения Публично-правовым образованием строительства.

6.10. Инвестор несет ответственность за качество выполненных работ и за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.11. Обязанность Инвестора по уплате неустойки и возмещению убытков возникает с момента предъявления Публично-правовым образованием требования об уплате неустойки или возмещения убытков и исполняется в срок, указанный в требовании. Такое требование должно предъявляться в письменной форме.

6.12. Убытки, причиненные гражданам и юридическим лицам вследствие ненадлежащего выполнения Инвестором принятых по настоящему контракту обязательств, подлежат возмещению за счет Инвестора и Публично-правовым образованием не компенсируются. Уплата неустойки не освобождает Инвестора от возмещения причиненных убытков.

6.13. При наступлении несчастного случая на производстве мероприятия, связанные с несчастным случаем на производстве, и возмещение вреда, причиненного вследствие несчастного случая работникам, привлеченным Инвестором к выполнению работ по настоящему контракту, осуществляются Инвестором.

6.14. В случае нарушения сроков реализации инвестиционного контракта по вине Публично-правового образования последнее обязано компенсировать Инвестору все понесенные убытки, за исключением случаев, связанных с недобросовестным или несвоевременным исполнением обязательств в рамках настоящего инвестиционного контракта Инвестором.

VII. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему контракту, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, делающих невозможным полное или частичное исполнение любой из Сторон обязательств по настоящему контракту, а именно: пожара, стихийных бедствий, блокады, войны, военных действий, массовых волнений и беспорядков, забастовок, принятия компетентными органами правовых актов, влияющих на исполнение обязательств по настоящему контракту, или других, не зависящих от Сторон обстоятельств.

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему контракту, должна о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств, сообщить другой Стороне в трехдневный срок.

7.2. При наличии обстоятельств, указанных в подразделе 7.1 настоящего контракта, срок исполнения обязательств приостанавливается до окончания периода действия таких обстоятельств, если любая из Сторон не будет требовать досрочного расторжения настоящего контракта.

VIII. Разрешение споров

8.1. При возникновении споров и конфликтных ситуаций в связи с деятельностью Инвестора и выполнением Сторонами условий настоящего контракта они разрешаются путем переговоров между Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области.

8.2. Претензия по исполнению условий настоящего контракта, предъявленная одной из Сторон, должна быть рассмотрена другой Стороной в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня ее получения.

8.3. Неурегулированные путем переговоров споры разрешаются в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Арбитражном суде Архангельской области.

IX. Прочие условия

9.1. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим контрактом, регулируются законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области.

9.2. Настоящий контракт не ограничивает взаимодействие Сторон с иными организациями, а также не имеет целью ограничение конкуренции.

9.3. Настоящий контракт заключен в двух экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.4. Контракт вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до окончания исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему контракту.

X. Реквизиты и подписи Сторон

Публично-правовое образование:

Инвестор:

Городской округ Архангельской области «Северодвинск», от имени которого выступает Администрация Северодвинска

ОГРН 1032901000703
164501, г. Северодвинск,
ул. Плюснина, д. 7,
факс (8184) 58-03-62
ИНН 2902018137, КПП 290201001

Платежные реквизиты:
УФК по Архангельской области
и Ненецкому автономному округу
(Администрация Северодвинска
л/с 04243011990)
Номер счета: 03100643000000012400
Банк организации: ОТДЕЛЕНИЕ
АРХАНГЕЛЬСК БАНКА РОССИИ
//УФК по Архангельской области
и Ненецкому автономному округу
г. Архангельск
ЕКС: 40102810045370000016
БИК: 011117401
ОКТМО: 11730000

Глава Северодвинска


_____/И.В. Арсентьев



Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй Центр»

ОГРН 1212900003282
164520, г. Северодвинск,
ш. Архангельское, д. 65, офис 206 А
ИНН 2902088906, КПП 290201001

Платежные реквизиты:
Архангельское отделение № 8637
ПАО Сбербанк г. Архангельск
БИК: 041117601
р/с 40702810804000000306
к/с 30101810100000000601

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Строй Центр»


_____/ Д.А. Малгин



Приложение 1
к инвестиционному контракту
о реализации масштабного
инвестиционного проекта в сфере
строительства на территории
Архангельской области
от «21» декабря 2022 года № 3

ПОКАЗАТЕЛИ масштабного инвестиционного проекта
«Жилой комплекс «Квартал мечты»

1. Совокупный объем инвестиций, в том числе капитальные вложения, на общую сумму не менее 2 226 000 000 (Двух миллиардов двухсот двадцати шести миллионов) рублей.
2. Техничко-экономические показатели объектов проекта:

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
2.1	Жилой комплекс, соответствующий всем требованиям, указанным в приложении 2 к настоящему инвестиционному контракту	единица	1
2.2	Территория и здание фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей», соответствующие всем требованиям, указанным в приложении 3 к настоящему инвестиционному контракту	единица	1

3. План-график реализации Инвестором инвестиционного проекта «Жилой комплекс «Квартал мечты» по годам и месяцам:

№ п/п	Мероприятие	Срок реализации (плановый)
3.1	Заключение инвестиционного контракта о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области между Администрацией Северодвинска и ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр»	декабрь 2022 года
3.2	Распоряжение о предоставлении в аренду земельных участков, указанных в подразделе 3.1 инвестиционного контракта, для реализации инвестиционного проекта	январь 2023 года
3.3	Заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369, государственная регистрация договора аренды	1 кв. 2023 года
3.4	Получение градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369	1 кв. 2023 года
3.5	Выполнение до начала проектирования объектов капитального строительства инженерных и гидрометеорологических изысканий участка реки Кудьма, прилегающего к земельному участку с кадастровым номером 29:28:104150:369, в целях определения необходимости/отсутствия необходимости проведения мероприятий по берегоукреплению части берега реки Кудьма, прилегающей к земельному участку с кадастровым номером 29:28:104150:369, с подготовкой соответствующих отчетов и заключений	1 кв. 2023 года
3.6	Согласование зоны допустимого размещения объектов, не требующей выполнения мероприятий по берегоукреплению земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369	1 кв. 2023 года
3.7	Согласование схемы планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369, разработанной в целях последующего межевания территории	1 кв. 2023 года
3.8	Выполнение работ по проектированию жилого комплекса	1 кв. 2023 года

3.9	Заключение договора аренды земельного участка для размещения фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей», указанного в подразделе 3.1 инвестиционного контракта, государственная регистрация договора аренды	2 кв. 2023 года
3.10	Выдача градостроительного плана земельного участка для размещения фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»	2 кв. 2023 года
3.11	Получение разрешений на строительство и начало строительства этапов жилого комплекса	2 кв. 2023 года
3.12	Выполнение работ по проектированию фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»	3 кв. 2023 года
3.13	Согласование проектной документации на фондохранилище МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей» с Администрацией Северодвинска до проведения экспертизы	3 кв. 2023 года
3.14	Разработка проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 163	август 2023 года
3.15	Утверждение проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 163	в соответствии со ст. 46 ГрК РФ и регламентом 275-па от 09.06.2020 (88 дней)
3.16	Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»	4 кв. 2023 года
3.17	Получение разрешения на строительство и начало выполнения строительно-монтажных работ по фондохранилищу МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»	4 кв. 2023 года
3.18	Проведение Инвестором кадастровых работ в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и осуществление государственного кадастрового учета земельных участков	1 кв. 2024 года (1 мес. после выполнения п/п 3.15)
3.19	Заключение договоров аренды земельных участков, измененных и образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369 на условиях, установленных Инвестиционным контрактом, без проведения торгов (конкурсов, аукционов): направление выписки из ЕГРН на земельные участки для оформления договоров аренды, государственная регистрация договоров аренды, изменения вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с ППТ	2 кв. 2024 года
3.20	Получение градостроительных планов земельных участков, измененных и образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369	2 кв. 2024 года
3.21	Внесение изменений в разрешения на строительство жилых объектов, связанных с разделом земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369	2 кв. 2024 года
3.22	Осуществление строительства дороги к земельному участку с кадастровым номером 29:28:104150:369 с пр. Победы на участке от пересечения пр. Победы и пр. Морского	2 кв. 2024 года
3.23	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (1 этап – не менее 6500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир), а также 1400 кв.м встроенных помещений общественного назначения)	3 кв. 2024 года
3.24	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (2 этап – не менее 6500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	3 кв. 2025 года
3.25	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (3 этап – не менее 6500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	3 кв. 2026 года
3.26	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (4 этап – не менее 6500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	3 кв. 2027 года
3.27	Ввод в эксплуатацию здания фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»	3 кв. 2027 года
3.28	Безвозмездная передача здания фондохранилища МБУК «Северодвинский	3 кв. 2027 года

	городской краеведческий музей» и объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного объект, в собственность муниципального образования (но не позднее даты ввода в эксплуатацию двух третей жилых помещений от общей площади жилых помещений согласно инвестиционному проекту) с передачей всей проектной, исполнительной и технической документации (технический паспорт и технический план)	
3.29	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (5 этап – не менее 6500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	3 кв. 2028 года
3.30	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (6 этап – не менее 7500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	3 кв. 2029 года
3.31	Представление в уполномоченный орган итогового отчёта о реализации масштабного инвестиционного проекта и достижения основных показателей	4 кв. 2029 года

Глава Северодвинска

_____/ И.В. Арсентьев



Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Строй Центр»

_____/ Д.А. Малгин



Приложение 2
к инвестиционному контракту
о реализации масштабного
инвестиционного проекта в сфере
строительства на территории
Архангельской области
от «21» декабря 2022 года № 3

Требования к основным показателям жилого комплекса

Жилой комплекс должен состоять из многоквартирных жилых домов. Количество многоквартирных домов определить после полученного письменного согласования уполномоченным органом схемы планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369, разработанной в целях последующего межевания территории. Максимальная этажность зданий не должна превышать 4 этажа, общая площадь жилых помещений (площадь квартир) не менее 40 000 кв. м и не более 44 000 кв. м.

Архитектурный облик, цветовое решение фасадов зданий должны быть выполнены с учетом значимости расположения объектов и согласованы с уполномоченным органом в письменной форме.

Сети инженерно-технического обеспечения должны быть поставлены на учет, а также зарегистрированы в Росреестре.

Ливневую канализацию выполнить в соответствии с техническими условиями на подключение.

Сети уличного освещения, располагающиеся на придомовой территории и территории общего пользования, сформировать двумя отдельными объектами для дальнейшего включения первой в общедомовое имущество, второй – для содержания и обслуживания в специализированную организацию.

Наружные сети тепло-, электро-, водоснабжения, водоотведения и ливневой канализации сформировать отдельными объектами для дальнейшей передачи на баланс ресурсоснабжающим организациям с определением границ балансовой принадлежности.

Отдельным объектом сформировать внутриквартальные проезды.

Все объекты инфраструктуры и земельные участки под ними должны быть сформированы и зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

Благоустройство жилого квартала должно выполняться в соответствии с требованиями, установленными Правилами благоустройства территории муниципального образования «Северодвинск», «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», «СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75», иными нормативными документами.

Инвестор выполняет работы по устройству внутриквартальных и дворовых проездов.

На территории жилого комплекса предусмотреть устройство пешеходных и велосипедных дорожек и тротуаров, в том числе вдоль внутриквартальных проездов и со стороны подъездов вдоль многоквартирных домов для безопасности движения пешеходов.

Ширину дорожек и тротуаров вдоль внутриквартальных проездов принять не менее 2,25 м, покрытие тротуаров выполнить в асфальтобетоне или мощением тротуарной плиткой.

Ширину внутриквартальных проездов в жилой зоне предусмотреть не менее 6 м (достаточную для беспрепятственного разезда встречного транспорта). Обеспечить беспрепятственный въезд и выезд мусоровозов (в соответствии с нормами действующего законодательства). Внутриквартальные и дворовые проезды выполнить в асфальтобетоне.

На внутриквартальных проездах предусмотреть устройство искусственных неровностей для исключения превышения допустимой скорости в жилой застройке.

Количество парковочных мест в жилом комплексе для каждого многоквартирного дома должно соответствовать пропорции не менее 350 парковочных мест на 1000 человек. Значение расчетного показателя общей площади жилых помещений (площади квартир) принять 35 кв. м на 1 человека. Места хранения легковых автомобилей жителей многоквартирных домов необходимо предусматривать в границах предоставленного земельного участка. Парковочные места должны быть организованы в соответствии с действующими сводами правил и нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск», утвержденными решением Совета депутатов Северодвинска от 26.10.2017 № 9. При организации парковочных мест открытого типа должно сохраняться общее качество дворового пространства. Комбинирование парковочных мест с озеленением позволит избежать визуального доминирования автомобилей.

Для встроенных помещений многоквартирных домов предусмотреть отдельные автостоянки для посетителей.

На территории квартала, в том числе на территории жилого комплекса и встроенных помещений жилого комплекса, предусмотреть размещение мест для длительной стоянки (более часа) или хранения велосипедов (велопарковки), оборудованных специальными конструкциями.

На придомовых территориях многоквартирных домов необходимо предусмотреть размещение детских игровых, спортивных площадок для разных возрастных категорий, места отдыха взрослого населения. Детские игровые и спортивные площадки должны иметь ограждение, современное резиновое покрытие.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения принять следующими:

Назначение площадки	Удельный размер площадок общего пользования, кв. м /100 кв. м общей площади квартир	Минимальный размер одной площадки, кв. м	Минимальное расстояние до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	4	30	12
Для отдыха взрослого населения	1	15	10
Для занятий физкультурой	5,5	100	10–40
Для хозяйственных целей (бельевая площадка, контейнерная площадка)	2	10	20
Примечание: общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% площади жилого квартала			

На указанных площадках предусмотреть достаточное количество малых архитектурных форм (урн, скамеек, клумб и др.), выполненных в современном дизайне.

Обеспечить условия жизнедеятельности маломобильных групп населения, в том числе учесть действующие требования при проектировании и строительстве проездов и тротуаров, детских игровых и спортивных площадок.

Территория жилого комплекса должна быть оборудована местами (площадками) для накопления твердых коммунальных отходов закрытого типа с устройством пандуса для выкатки

контейнеров. На площадках предусмотреть размещение контейнеров для раздельного сбора отходов (бумага, картон, пластик, стекло), бункеров (по нормативу накопления отходов, с учетом доли накопления крупногабаритных отходов, исходя из количества проживающих) для крупногабаритных отходов (КГО). Количество контейнеров должно быть определено исходя из расчетного количества проживающих в многоквартирных домах в соответствии с нормативом накопления твердых коммунальных отходов на территории Архангельской области, утвержденных постановлением министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области от 24.03.2022 № 5п. На площадках предусмотреть размещение контейнеров, тип которых (евроконтейнеры) необходимо согласовать с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Кроме того, на площадках предусмотреть место для размещения дополнительного контейнера для отходов, образующихся в результате деятельности собственников и/или нанимателей нежилых помещений, учитывая нежилые помещения в многоквартирных домах (помещения магазина, офисов и т.д.).

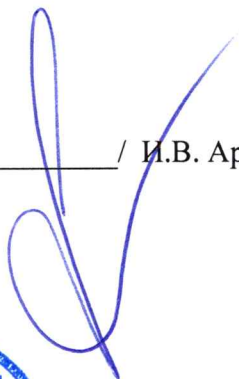
Освещение элементов благоустройства выполнить в соответствии с нормами действующего законодательства, предусмотреть декоративную подсветку фасадов зданий. Подсветка объектов должна иметь немерцающий, приглушенный свет, не создавать прямых направленных лучей в окна жилых помещений. Для создания единой цветоцветовой среды подсветку принять общего светового решения (теплый свет/холодный свет/иной тон света).

Озеленение зоны жилой застройки выполнить из расчета не менее 25% площади территории квартала, из которых: не менее 50% – газон, не менее 25% – деревья (взрослые деревья – крупномеры), не менее 25% – кустарники. Вокруг не менее 50% площадок (для занятий физкультурой, детских игровых площадок и площадок для отдыха взрослого населения) должно быть предусмотрено озеленение с посадкой деревьев и кустарников.

Исключить посадку тополей, так как данный вид деревьев вызывает механические воздействия на слизистые, разносит пыльцу злаковых трав и приводит к пожароопасным ситуациям.

Решения по благоустройству и озеленению всей территории, входящей в масштабный инвестиционный проект «Жилой комплекс «Квартал мечты», предусмотренные в проектной документации, должны быть согласованы Инвестором с уполномоченным органом в письменной форме.

Глава Северодвинска


_____/ И.В. Арсентьев



Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Строй Центр»


_____/ Д.А. Малгин



Техническое задание
на выполнение работ по разработке проектной документации для строительства здания
фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»

1. Стадийность и состав выполнения работ:

- 1.1. Инженерные изыскания.
- 1.2. Разработка эскизного проекта.
- 1.3. Разработка проектной документации.
- 1.4. Разработка рабочей документации.
- 1.5. Разработка сметной документации.

1.6. Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и достоверности сметной стоимости строительства объекта.

(На этапах 1.2-1.4 перед началом работы над следующим этапом проектирования документацию согласовать с Управлением культуры и туризма Администрации Северодвинска).

2. Описание здания: тип здания - общественное.

3. Основные технико-экономические показатели объекта к архитектурным, объемно-планировочным и конструктивным решениям:

Здание трехэтажное с техническим подпольем и чердаком. Стены кирпичные, перекрытия железобетонные. Лестницы железобетонные. Конфигурация в плане сложная, Г-образная.

Фундаменты – железобетонные, конструкцию принять по результатам инженерных изысканий.

Отделка фасада – облицовочный кирпич в двух цветовых вариантах.

Крыша скатная, стропильная конструкция деревянная. Покрытие кровли – металлочерепица. Чердачное помещение холодное.

Предусмотреть устройство лифта или подъемника на все этажи с учетом доступа маломобильных групп населения и доставки крупногабаритных изделий.

Полы – покрытие – керамогранитная плитка.

Дверные блоки – внутренние деревянные в соответствии с «ГОСТ 475-2016. Межгосударственный стандарт. Блоки дверные деревянные и комбинированные. Общие технические условия» или ламинированные или пластиковые, наружные индивидуального изготовления – металл толщина не менее 1,5 мм.

Оконные блоки – стеклопакет, профиль ПВХ. Класс изделия по показателю приведенного сопротивления теплопередаче определить проектом. В соответствии с ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей». Предусмотреть установку регулируемого оконного ограничителя (гребенки).

Внутренняя отделка – согласно нормам и назначения помещений, во всех помещениях и местах общего пользования – окраска.

Основные технико-экономические показатели, характеристики здания:

Общая площадь здания – не менее 1500 кв. м.

Площадь застройки – не менее 480 кв. м.

Этажность здания – 3.

Высота этажа в чистом (от чистого пола до потолка): 1 этаж не менее 2,8 м, 2–3 этажи не менее 2,7 м.

Уровень ответственности здания – II

Степень огнестойкости – II

Класс долговечности – I

Класс конструктивной пожарной опасности – С0

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 2.2

4. Описание функционала здания фондохранилища.

Здание фондохранилища должно быть запроектировано с техподпольем, где будут размещены тепловой и водомерные узлы, а также помещения для уборочного инвентаря.

На первом этаже здания запроектировать тамбур, вестибюль (предусмотреть место для размещения сувенирной лавки), гардероб и электрощитовую. Предусмотреть 5 помещений прямоугольных в плане площадью не менее 30 кв.м. до 75 кв.м. и зал для размещения библиотеки и читального зала.

На втором этаже запроектировать пространства под фондохранилище открытого типа на весь этаж. Площади и количество необходимых помещений уточнить на стадии эскизного проекта в рамках согласования с Управлением культуры и туризма Администрации Северодвинска.

На третьем этаже предусмотреть помещения для закрытых музейных фондов (одно крыло) и помещения для ведения музейной деятельности (научный архив, изолятор, дезинфекция, помещение для приема новых экспонатов и др. Площади и количество необходимых помещений уточнить на стадии эскизного проекта в рамках согласования с Управлением культуры и туризма Администрации Северодвинска.

Санузлы предусмотреть на каждом этаже, для ММГ населения на 1 этаже.

Иные помещения необходимые в соответствии с действующими нормами и правилами на территории Российской Федерации.

На стадии проектирования состав и площади помещений согласовать с Администрацией Северодвинска.

5. Технологическое назначение, режим эксплуатации:

Здание планируется использовать для размещения помещений фондохранилища городского краеведческого музея, в том числе «открытые фонды».

Расчетная численность одновременно находящихся в здании – уточнить по нормативам.

Вместимость, площадь, высота и иные параметры проектируемых помещений должны соответствовать требованиям осуществляющихся в них технологических процессов. Отклонение характеристик помещений от требуемых возможно при соответствующем обосновании и выполнении перечня компенсирующих мероприятий.

Все помещения фондохранилища должны быть оборудованы в соответствии с требованиями норм действующего законодательства, в помещениях должна быть предусмотрена расстановка мебели и предметов интерьера (стадия ПД).

Внутреннюю отделку проектируемых помещений предусмотреть в соответствии с требованиями нормативных документов.

Здание должно находиться под круглосуточной охраной. Выполнить проект устройства системы видеонаблюдения, охранной сигнализации с установкой системы контроля и управления доступом в местах ограничения прохода персонала музея

и посетителей.

Разработать проект системы газового пожаротушения.

6. Состав работ по инженерным изысканиям, требования к результатам работ:

Инженерно-геодезические изыскания должны обеспечивать получение топографо-геодезических материалов и данных, инженерно-топографических планов, составленных в цифровом и графическом (на бумажном носителе) виде, и сведений, необходимых для разработки проектной документации.

Инженерно-геологические изыскания для разработки проектной документации должны обеспечить получение материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для обоснования компоновки сооружений для принятия конструктивных и объемно-планировочных решений, оценки опасных инженерно-геологических и техногенных процессов и явлений, проектирования инженерной защиты и мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства.

Инженерно-экологические изыскания для разработки проектной документации должны обеспечивать достоверность и достаточность полученных материалов для оценки воздействия проектируемого объекта на окружающую среду и разработки решений относительно территории предполагаемого строительства, принятия проектных решений и расчетов в соответствии с требованиями п. 4.4 СП 47.13330.2016 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» и получение исходных данных для разделов проектной документации «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» и «Оценка воздействия на окружающую среду».

Инженерные изыскания производить в соответствии с СП 47.13330.2016 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96», СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть VI. Правила производства геофизических исследований».

По результатам инженерных изысканий Подрядчик должен передать Заказчику:

- технический отчет об инженерно-геологических изысканиях;
- технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях;
- технический отчет по экологическим изысканиям.

7. Состав работ по проектированию, требования к результатам работ:

В составе проектной документации предусмотреть перечень разделов согласно требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации. Содержание каждого раздела принять согласно требованиям Постановления Правительства от 16.02.2008 № 87.

Проектная документация должна быть оформлена в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации», соответствовать действующим нормам и правилам, техническим регламентам, ГОСТ, что должно быть удостоверено соответствующей записью ответственного лица за проект (главного инженера проекта).

Состав разделов, разрабатываемых на стадии «Проектная документация» и передаваемых на государственную экспертизу:

- 1). Пояснительная записка.
- 2). Схема планировочной организации земельного участка.
- 3). Архитектурные решения.
- 4). Конструктивные и объемно-планировочные решения.
- 5). Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического

обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений и оборудования

6). Проект организации строительства.

7). Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства (при необходимости).

8). Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

9). Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

10). Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

11). Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства в том числе декларация пожарной безопасности (в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»).

12). Смета на строительство объектов капитального строительства.

13). Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (энергетический паспорт здания (в соответствии с требованиями СП 50.13330.2012 «Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003»);

14). Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

8. Требования к системе водопровода и канализации:

Проектом предусмотреть разработку наружных и внутренних сетей водоснабжения и канализации.

Применяемое в проекте санитарно-техническое оборудование и трубы должны быть сертифицированы для применения на территории Российской Федерации, их параметры должны соответствовать требованиям норм, предъявляемым к соответствующему оборудованию.

Здание оборудовать водомерным узлом.

Наружные сети водопровода – согласно техническим условиям.

Наружные сети канализации – согласно техническим условиям.

9. Требование к системе отопления и вентиляции:

Проектом предусмотреть разработку наружных сетей теплоснабжения, сетей отопления, вентиляции и кондиционирования, оснащение здания необходимым теплотехническим оборудованием.

Используемые материалы и оборудование должны быть сертифицированы для применения на территории Российской Федерации.

Систему вентиляции и кондиционирования воздуха выполнить с учетом технологического назначения проектируемых помещений.

Технические решения по размещению вентиляционного оборудования должны удовлетворять требованиям по шумозащите помещений.

Проектом должна быть предусмотрена огнезащита воздухопроводов в соответствии с требованиями норм действующего законодательства, установка противопожарных клапанов.

Расчетные температуры воздуха принять для условий города Северодвинска.

Предусмотреть устройство в здании индивидуального теплового пункта с установкой приборов учета.

Тепловые сети – согласно техническим условиям.

Дымоудаление разработать в соответствии с требованиями нормативных документов действующего законодательства Российской Федерации.

10. Требования к системе электроснабжения здания:

Проектом предусмотреть разработку внутренних сетей электроснабжения, оснащение здания необходимым электротехническим оборудованием.

Выполнить проект наружного электроосвещения территории земельного участка, на котором расположено здание, в том числе архитектурную подсветку здания.

Электроснабжение – согласно технических условий

Наружное освещение – согласно технических условий.

11. Требования к слаботочным системам: связь и телефонизация – согласно технических условий.

12. Требования к организации доступа в здание маломобильных групп населения:

В соответствии с нормами и рекомендациями действующего законодательства Российской Федерации.

Предусмотреть устройство пандуса на входе в здание.

Здание должно быть приспособлено для передвижения инвалидов-колясочников.

Предусмотреть лифт (подъемник) для перемещения маломобильных групп населения между этажами здания.

13. Требования к условиям хранения коллекций:

При проектировании помещений фондохранилища руководствоваться Едиными правилами организации комплектования, учета, хранения и использования музейных предметов и музейных коллекций, утвержденных приказом Минкультуры России от 23.07.2020 № 827 в части требований к условиям микроклимата, обеспечивающим сохранность музейных предметов и требованиям по защите помещений для хранения музейных предметов от биологических повреждений.

14. Требования к организации земельного участка:

Предусмотреть необходимые пути подхода и подъезда к зданию (проезды, тротуары).

Предусмотреть установку скамеек, урн, места для организации цветников и клумб. Запроектировать место под размещение тематического арт-объекта и площадки под летнее кафе.

Запланировать установку ограждения по периметру участка высотой не менее 2,0 м в металлическом исполнении.

Запроектировать размещение зеленых насаждений: газонная трава, кустарник, деревья.

Покрытие парковочных мест и проездов предусмотреть в асфальтобетонном исполнении, тротуаров – брусчатка или асфальтобетон.

15. Дополнительные требования:

В составе проекта разработать следующие разделы:

- проект на установку видеонаблюдения,

- проект на установку систем пожарной безопасности (газовые установки согласно требованиям Госпожнадзора),

- проект пожарно-охранной сигнализации.

16. Требования к энергоэффективности здания: в составе проекта предусмотреть разработку энергетического паспорта объекта.

17. Требования к сметной документации:

Сметная документация разрабатывается в двух уровнях:

- в базисном уровне, определяемом на основе действующих сметных норм и цен 2001;

- в текущем уровне, определяемом на основе цен, сложившихся ко времени составления сметной документации (с указанием месяца и года ее составления).

18. Требования к безопасности: объект проектирования должен соответствовать требованиям безопасности, пожарной безопасности и охраны окружающей среды.

19. Требования по согласованию проектных решений здания фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»:

Сводный план инженерных сетей, поэтажные планы этажей, экспликация помещений, цветное решение фасадов, решения по размещению здания, устройству подъездных дорог и тротуаров, благоустройству территории здания Инвестором должны быть предварительно согласованы с Публично-правовым образованием.

Проект Инвестором должен быть согласован со следующими организациями и службами:

Управление культуры и туризма Администрации Северодвинска;

Управление градостроительства и земельных отношений Администрации Северодвинска;

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Северодвинска;

Комитет жилищного коммунального хозяйства, транспорта и связи Администрации Северодвинска;

Цех 19 АО «ПО «Севмаш»;

СМУП «Горсвет»;

СМУП ЖКХ «Горвик»;

ПАО «ТГК-2»;

ПАО «Ростелеком»;

Северодвинский РЭС ПО «Архангельские электрические сети»;

прочие заинтересованные организации.

Глава Северодвинска


_____/ И.В. Арсентьев



Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Строй Центр»


_____/ Д.А. Малгин



Приложение 4
к инвестиционному контракту
о реализации масштабного
инвестиционного проекта в сфере
строительства на территории
Архангельской области
от «21» декабря 2022 года № 3

ОТЧЕТ

о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области
по инвестиционному контракту, заключенному между Администрацией Северодвинска
и ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр» от «21» декабря 2022 года № 3

за _____
(указать отчетный период)

1. Выполнение показателей масштабного инвестиционного проекта «Жилой комплекс «Квартал мечты»:

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Плановое значение в соответствии с инвестиционным контрактом от 21.12.2022 № 3	Фактическое исполнение	Процент выполнения (гр. 5/гр.4*100%), %	Обоснование отклонений
1	2	3	4	5	6	7
1	Совокупный объем инвестиций, в том числе капитальные вложения	рубли	не менее 2 226 000 000	в том числе за отчетный период		
2	Технико-экономические показатели объектов проекта:					
2.1	Жилой комплекс, соответствующий всем требованиям, указанным в приложении 2 к инвестиционному контракту	единица	1			
2.1.1	Введено в эксплуатацию жилых многоквартирных домов	единица/ кв. м	не менее 40 000 и не более 44 000	в том числе за отчетный период		
2.1.2	Количество квартир, построенных в рамках проекта	шт.	-	в том числе за отчетный период		
2.1.3	Количество созданных парковочных мест	шт.	в соответствии с требованиями приложения 2	в том числе за отчетный период	-	

	коэффициент	0,35		
2.1.4	Обеспеченность парковочными местами (стр. 2.1.3/стр. 2.1.2)	единица	1	
2.2	Территория и здание фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей», соответствующие всем требованиям, указанным в приложении 3 к инвестиционному контракту	рубли	не менее 7% от общего объема инвестиций	в том числе за отчетный период
2.2.1	Объем инвестиций на строительство здания фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»	(Да/Нет)	Да	
2.2.2	Реализованы мероприятия по проектированию и строительству здания фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей» в соответствии с требованиями приложения 3 к инвестиционному контракту			
	(подробно указать выполненные мероприятия, направленные на создание объекта за отчетный период)	-	-	-
3.	План-график реализации Инвестором инвестиционного проекта «Жилой комплекс «Квартал мечты» по годам и месяцам			
3.1	Заключение инвестиционного контракта о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области между Администрацией Северодвинска и ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр»		декабрь 2022 года	
3.2	Распоряжение о предоставлении в аренду земельных участков, указанных в подразделе 3.1 инвестиционного контракта, для реализации инвестиционного проекта		декабрь 2022 года	
3.3	Заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369, государственная регистрация договора аренды		1 кв. 2023 года	
3.4	Получение градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369		1 кв. 2023 года	
3.5	Выполнение до начала проектирования объектов капитального строительства инженерных и гидрометеорологических изысканий участка реки Кудьма, прилегающего к земельному участку с кадастровым номером 29:28:104150:369, в целях определения необходимости/отсутствия необходимости проведения мероприятий по берегоукреплению части берега реки Кудьма, прилегающей к земельному участку с кадастровым номером 29:28:104150:369, с подготовкой		1 кв. 2023 года	

	соответствующих отчетов и заключений						
3.6	Согласование зоны допустимого размещения объектов, не требующей выполнения мероприятий по берегоукреплению земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369			1 кв. 2023 года			
3.7	Согласование схемы планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369, разработанной в целях последующего межевания территории			1 кв. 2023 года			
3.8	Выполнение работ по проектированию жилого комплекса			1 кв. 2023 года			
3.9	Заключение договора аренды земельного участка для размещения фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей», указанного в подразделе 3.1 инвестиционного контракта, государственная регистрация договора аренды			2 кв. 2023 года			
3.10	Выдача градостроительного плана земельного участка для размещения фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»			2 кв. 2023 года			
3.11	Получение разрешений на строительство и начало строительства этапов жилого комплекса			2 кв. 2023 года			
3.12	Выполнение работ по проектированию фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»			3 кв. 2023 года			
3.13	Согласование проектной документации на фондохранилище МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей» с Администрацией Северодвинска до проведения экспертизы			3 кв. 2023 года			
3.14	Разработка проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 163			август 2023 года			
3.15	Утверждение проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 163			в соответствии со ст. 46 ГрК РФ и регламентом 275-па от 09.06.2020 (88 дней)			
3.16	Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий			4 кв. 2023 года			

	музей»							
3.17	Получение разрешения на строительство и начало выполнения строительно-монтажных работ по фондохранилищу МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»				4 кв. 2023 года			
3.18	Проведение Инвестором кадастровых работ в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и осуществление государственного кадастрового учета земельных участков				1 кв. 2024 года (1 мес. после выполнения п/п 3.15)			
3.19	Заключение договоров аренды земельных участков, измененных и образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369 на условиях, установленных Инвестиционным контрактом, без проведения торгов (конкурсов, аукционов): направление выписки из ЕГРН на земельные участки для оформления договоров аренды, государственная регистрация договоров аренды, изменения вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с ППТ				2 кв. 2024 года			
3.20	Получение градостроительных планов земельных участков, измененных и образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369				2 кв. 2024 года			
3.21	Внесение изменений в разрешения на строительство жилых объектов, связанных с разделом земельного участка с кадастровым номером 29:28:104150:369				2 кв. 2024 года			
3.22	Осуществление строительства дороги к земельному участку с кадастровым номером 29:28:104150:369 с пр. Победы на участке от пересечения пр. Победы и пр. Морского				2 кв. 2024 года			
3.23	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (1 этап – не менее 6500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир), а также 1400 кв.м встроенных помещений общественного назначения)				3 кв. 2024 года			
3.24	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (2 этап – не менее 6500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))				3 кв. 2025 года			
3.25	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (3 этап – не менее 6500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))				3 кв. 2026 года			

3.26	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (4 этап – не менее 6500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))		3 кв. 2027 года		
3.27	Ввод в эксплуатацию здания фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей»		3 кв. 2027 года		
3.28	Безвозмездная передача здания фондохранилища МБУК «Северодвинский городской краеведческий музей» и объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного объекта, в собственность муниципального образования (но не позднее даты ввода в эксплуатацию двух третей жилых помещений от общей площади жилых помещений согласно инвестиционному проекту) с передачей всей проектной, исполнительной и технической документации (технический паспорт и технический план)		3 кв. 2027 года		
3.29	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (5 этап – не менее 6500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))		3 кв. 2028 года		
3.30	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (6 этап – не менее 7500 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))		3 кв. 2029 года		
3.31	Представление в уполномоченный орган итогового отчёта о реализации масштабного инвестиционного проекта и достижении основных показателей		4 кв. 2029 года		

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр»

« ___ » _____ года

 /Д.А. Малгин/