

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

«29» октября 2021 года

№ 2

г. Северодвинск

Городской округ Архангельской области «Северодвинск», от имени которого выступает Администрация Северодвинска, именуемое в дальнейшем Публично-правовое образование, в лице Главы Северодвинска Скубенко Игоря Васильевича, действующего на основании Устава городского округа Архангельской области «Северодвинск», и общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭкоСтройТранс», именуемое в дальнейшем Инвестор, в лице генерального директора Махова Сергея Леонидовича, действующего на основании Устава общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭкоСтройТранс», 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 5 620 000 000 (Пять миллиардов шестьсот двадцать 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 «Квартал 85».

1.3. Инвестор за счет собственных, заемных и (или) привлеченных средств осуществляет проектирование и строительство объекта социально-культурного назначения (физкультурно-оздоровительный комплекс, включающий в себя бассейн) под ключ согласно техническому заданию. Стоимость строительства объекта социально-культурного назначения, включая все затраты Инвестора, составляет не менее 420 000 000 (Четыреста двадцать 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, физкультурно-оздоровительного комплекса), 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 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 5 настоящего инвестиционного контракта;

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 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) обеспечить размещение объектов капитального строительства (при наличии), предназначенных для осуществления деятельности по разделу Г «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;

ж) обеспечить разработку проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 085 (для целей размещения жилой застройки, физкультурно-оздоровительного комплекса, общеобразовательной организации вместимостью 860 мест и дошкольной образовательной организации), предусмотренной для реализации масштабного инвестиционного проекта, разработку проекта планировки и проекта межевания территории для размещения линейных объектов: автомобильной дороги по ул. Крымской и автомобильной дороги от ул. Крымской до бул. Строителей (проходящей по северо-западной границе градостроительного квартала 085);

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

размер земельного участка для размещения общеобразовательной организации на 860 мест принять из расчета 36 кв. м на одного учащегося. Размещение общеобразовательной организации предусмотреть в центральной части градостроительного квартала 085, осуществить инженерную подготовку участка;

размер земельного участка для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса,

включающего в себя бассейн, принять не менее 14 000 кв. м. Образование земельного участка предусмотреть в районе южной и западной границ градостроительного квартала 085 (с учетом корректировки красной линии квартала);

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 настоящего инвестиционного контракта;

предусмотреть формирование земельного участка площадью не менее 1 600 кв. м для дрессировки собак с видом разрешенного использования «благоустройство территории»;

и) обеспечить согласование проектной документации на физкультурно-оздоровительный комплекс с Администрацией Северодвинска в соответствии с подпунктом 3.14 пункта 3 приложения 1 настоящего инвестиционного контракта;

к) осуществить инженерную подготовку территории под объекты, реализуемые в рамках инвестиционного контракта (в том числе физкультурно-оздоровительный комплекс) до проектных отметок, а территории общеобразовательной организации и дошкольной образовательной организации путем отсыпки их территории с разницей проектных отметок от прилегающей территории не более 0,5 м;

л) осуществить строительство в границах земельных участков, предоставляемых для реализации масштабного инвестиционного проекта, объектов капитального строительства общей площадью жилых помещений (площади квартир) не менее 100 тыс. кв. м и не более 105 тыс. кв. м;

м) осуществить строительство объекта социально-культурного назначения (физкультурно-оздоровительный комплекс, включающий в себя бассейн), а также иных объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного объекта, предусмотренных проектной документацией, с последующей безвозмездной передачей таких объектов с проектной, исполнительной и технической документацией (технический паспорт и технический план) 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.

н) объекты, не предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства физкультурно-оздоровительного комплекса, в том числе инженерные сети и коммуникации, построенные в рамках настоящего контракта и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных домов, и 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;

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

п) осуществить материально-техническое оснащение передаваемого в муниципальную собственность объекта в соответствии с требованиями к основным показателям, указанным в приложении 3 настоящего инвестиционного контракта. Передать Публично-правовому образованию при оформлении акта о реализации этапа инвестиционного контракта всю имеющуюся 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);

р) 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;

с) обеспечить за свой счет перенос существующей площадки для дрессировки собак (распоряжение заместителя Главы Администрации Северодвинска по городскому хозяйству от 29.11.2019 № 3340-рз о выдаче разрешения на размещение объекта – площадки для дрессировки собак) по согласованию с ее пользователем – Архангельской региональной общественной организацией «Федерация кинологического спорта» в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Архангельской области от 17.03.2015 № 103-пп, на территорию образуемого земельного участка площадью не менее 1 600 кв. м с видом разрешенного использования «благоустройство территории»;

т) разработать и передать в муниципальную собственность проектную документацию в соответствии с техническим заданием на строительство автомобильной дороги по ул. Крымской и автомобильной дороги от ул. Крымской до бул. Строителей (проходящей по северо-западной границе градостроительного квартала 085) с получением положительного заключения государственной экспертизы и достоверности сметной стоимости строительства:

1 этап – автомобильная дорога по ул. Крымской;

2 этап – автомобильная дорога от ул. Крымской до бул. Строителей (проходящая по северо-западной границе градостроительного квартала 085).

Проектной документацией предусмотреть, в частности:

асфальтобетонное покрытие дорог;

основание – щебеночное;

тротуар;

велодорожку с покрытием из асфальтобетона;

устройство ливневой канализации;

устройство наружного освещения дорог;

вынос сетей инженерно-технического обеспечения (в случае необходимости).

у) при проектировании жилых помещений предусмотреть соблюдение требований к жилым помещениям для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, указанные в приложении 4 к настоящему инвестиционному контракту, в объемах, согласованных с Администрацией Северодвинска.

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.

2.2. Публично-правовое образование обязуется принять в муниципальную собственность объекты, установленные подпунктом «м» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего контракта, в срок, не превышающий 3 месяца со дня получения разрешения на ввод указанных объектов в эксплуатацию с подписанием акта о реализации этапа инвестиционного контракта в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Содержание объектов, построенных Инвестором в соответствии с подпунктом «м» 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:

осуществлять поддержку реализации масштабного инвестиционного проекта;

оказывать информационно-консультационную помощь в предоставлении информации, необходимой для реализации масштабного инвестиционного проекта;

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 «м» 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. Земельные участки с кадастровыми номерами 29:28:103075:3514, 29:28:103075:3637, 29:28:103075:18 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 проводится Инвестором за свой счет.

3.3. Заключение с Инвестором договоров аренды образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется на прежних условиях, а также условиях, установленных Инвестиционным контрактом, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

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 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 (физкультурно-оздоровительный комплекс, включающий в себя бассейн), а также благоустройству его территории сроком на 5 (Пять) лет.

5.2. Течение гарантийного срока на результаты выполненных работ начинается с момента приемки Публично-правовым образованием соответствующего объекта путем подписания акта о реализации этапа инвестиционного контракта.

5.3. Инвестор гарантирует:

качество выполнения всех работ 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 объектов;

возможность эксплуатации объектов на протяжении гарантийного срока.

5.4. В период действия гарантийного срока Инвестор обязан на основании претензии Публично-правового образования за свой счет устранять недостатки результатов выполненных работ, в том числе недостатки утвержденной документации по планировке территории, 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 доставка оборудования к месту гарантийного ремонта, замена 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.

5.5. Стороны в течение действия гарантийного срока на результаты работ по посадке зеленых насаждений на территории физкультурно-оздоровительного комплекса 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.

5.6. При отказе от устранения выявленных недостатков или дефектов выполненных работ Инвестор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня принятия такого решения 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 подпункте «и» 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 «Квартал 85».

6.4. В случае нарушения сроков реализации мероприятий, установленных подпунктами 3.18, 3.19 пункта 3 приложения 1 к настоящему инвестиционному контракту «План-график реализации инвестиционного проекта по годам и месяцам», Инвестор уплачивает Публично-правовому образованию неустойку в размере одной трехсотой ставки Банка России, действующей на дату неисполнения обязательства, от суммы 420 000 000 (Четыреста двадцать 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.

6.5. В случае отказа от передачи построенного Инвестором объекта, предусмотренного подпунктом «м» 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.

6.6. В случае неисполнения инвестиционного контракта, а именно отказа от строительства объекта, предусмотренного подпунктом «м» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего контракта, Инвестор обязуется возместить Публично-правовому образованию стоимость строительства непостроенного объекта в размере 420 000 000 (Четыреста двадцать миллионов) рублей с учетом уровня инфляции на дату отказа Инвестора от строительства объекта.

6.7. В случае неисполнения инвестиционного контракта, а именно отказа от завершения строительства объекта, предусмотренного подпунктом «м» 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 документацией и исполнительной документацией в целях завершения Публично-правовым образованием строительства.

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

6.9. В случае неисполнения мероприятия, установленного подпунктом 3.7 пункта 3 приложения 1 к настоящему инвестиционному контракту «План-график реализации инвестиционного проекта по годам и месяцам», Инвестор обязуется возместить Публично-правовому образованию стоимость разработки проектной документации с получением положительного заключения государственной экспертизы и достоверности сметной стоимости строительства.

6.10. В случае нарушения срока реализации мероприятия, установленного подпунктом 3.7 пункта 3 приложения 1 к настоящему инвестиционному контракту «План-график реализации инвестиционного проекта по годам и месяцам», Инвестор уплачивает Публично-правовому образованию неустойку в размере одной трехсотой ставки Банка России, действующей на дату неисполнения обязательства, от стоимости проектной документации за каждый день просрочки.

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 календарных 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:
Администрация городского округа
Архангельской области
«Северодвинск»

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


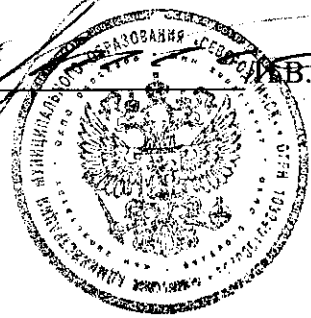
Инвестор:
Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «ЭкоСтройТранс»

ОГРН 1072902003107
164520, г. Северодвинск,
ул. Профсоюзная, д. 10, помещение 6
ИНН 2902055788, КПП 290201001

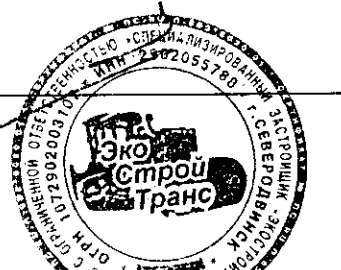
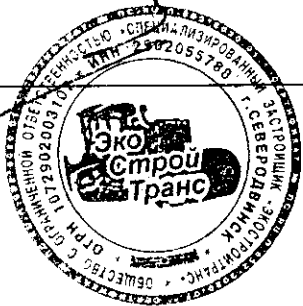
Платежные реквизиты:
Архангельское отделение № 8637
ПАО Сбербанк г. Архангельск
БИК: 041117601
р/с 40702810404260112984
к/с 30101810100000000601

//УФК по Архангельской области
и Ненецкому автономному округу
г. Архангельск
ЕКС: 40102810045370000016
БИК: 011117401
ОКТМО: 11730000

Глава Северодвинска



М.В. Скубенко

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«ЭкоСтройТранс»



/ С.Л. Махов

Приложение 1
к инвестиционному
контракту
о реализации масштабного
инвестиционного проекта
в сфере строительства
на территории
Архангельской области

ПОКАЗАТЕЛИ масштабного инвестиционного проекта
«Квартал 85»

1. Совокупный объем инвестиций, в том числе капитальные вложения, на общую сумму не менее 5 620 000 000 (Пяти миллиардов шестисот двадцати 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 настоящего инвестиционного контракта	единица	1
2.2	Территория и здание физкультурно-оздоровительного комплекса в квартале 85 г. Северодвинска Архангельской области (далее – физкультурно-оздоровительный комплекс), соответствующие всем требованиям, указанным в приложении 3 настоящего инвестиционного контракта	единица	1
2.3	Разработка и передача в муниципальную собственность проектной документации в соответствии с техническим заданием на строительство автомобильной дороги по ул. Крымской и автомобильной дороги от ул. Крымской до бул. Строителей (проходящей по северо-западной границе градостроительного квартала 085) с получением положительного заключения государственной экспертизы и достоверности сметной стоимости строительства	единица	1

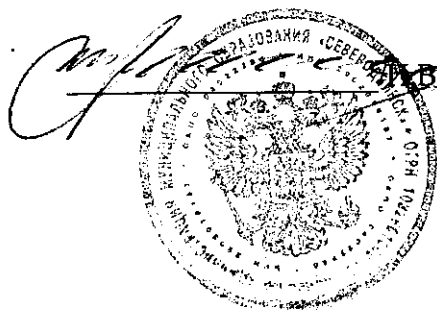
3. План-график реализации Инвестором инвестиционного проекта «Квартал 85» по годам и месяцам

№ 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 «ЭкоСтройТранс»	октябрь 2021 года
3.2	Распоряжение о предоставлении в аренду земельных участков, указанных в подразделе 3.1 настоящего контракта, для реализации инвестиционного проекта	ноябрь 2021 года
3.3	Заключение договоров аренды земельных участков, указанных в подразделе 3.1 настоящего контракта, для реализации проекта, государственная регистрация договоров аренды	ноябрь 2021 года
3.4	Разработка проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 085, линейных объектов: автомобильной дороги по ул. Крымской и автомобильной дороги от ул. Крымской до бул. Строителей (проходящей по северо-западной границе градостроительного квартала 085)	март 2022 года
3.5	Утверждение проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 085, линейных объектов: автомобильной дороги по ул. Крымской и автомобильной дороги от ул. Крымской до бул. Строителей (проходящей по северо-западной границе градостроительного квартала 085)	в соответствии со ст. 46 ГрК РФ и регламентом

		275-па от 09.06.2020 (88 дней)
3.6	Проведение Инвестором кадастровых работ в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и осуществление государственного кадастрового учета земельных участков	июль 2022 года (1 мес. после выполнения п/п 3.5)
3.7	Разработка и передача в муниципальную собственность проектной документации в соответствии с техническим заданием на строительство автомобильной дороги по ул. Крымской и автомобильной дороги от ул. Крымской до бул. Строителей (проходящей по северо-западной границе градостроительного квартала 085) с получением положительного заключения государственной экспертизы и достоверности сметной стоимости строительства	июнь 2022 года
3.8	Заключение с Инвестором договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на условиях, установленных Инвестиционным контрактом, без проведения торгов (конкурсов, аукционов): направление кадастровой выписки на земельные участки для оформления договоров аренды, государственная регистрация договоров аренды, изменения вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с ППТ	ноябрь 2022 года
3.9	Получение Инвестором технических условий для технологического подключения к инженерным сетям и их предоставление в Администрацию Северодвинска	ноябрь 2022 года
3.10	Выдача градостроительных планов земельных участков	декабрь 2022 года
3.11	Проведение инженерных изысканий	4 кв. 2022
3.11.1	1 этап ППТ	2 кв. 2022 года
3.11.2	2 этап ФОК	4 кв. 2022 года
3.12	Выполнение работ по проектированию жилого комплекса:	2023-2027 гг.
3.12.1	Выполнение работ по проектированию 1 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)	ноябрь 2023 года
3.12.2	Выполнение работ по проектированию 2 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)	1 кв. 2024 года
3.12.3	Выполнение работ по проектированию 3 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)	1 кв. 2025 года
3.12.4	Выполнение работ по проектированию 4 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)	1 кв. 2026 года
3.12.5	Выполнение работ по проектированию 5 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)	1 кв. 2027 года
3.13	Выполнение работ по проектированию физкультурно-оздоровительного комплекса	1 кв. 2023 года
3.14	Согласование проектной документации на физкультурно-оздоровительный комплекс с Администрацией Северодвинска до проведения экспертизы	1 кв. 2023 года
3.15	Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий физкультурно-оздоровительного комплекса	3 кв. 2023 года
3.16	Получение разрешений на строительство и начало строительства этапов жилого комплекса	3 кв. 2023 года
3.17	Получение разрешения на строительство и начало выполнения строительно-монтажных работ по физкультурно-оздоровительному комплексу	4 кв. 2023 года
3.18	Ввод в эксплуатацию здания физкультурно-оздоровительного комплекса	4 кв. 2025 года
3.19	Выполнение обязательств по безвозмездной передаче здания физкультурно-оздоровительного комплекса 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)	1 кв. 2026 года
3.20	Поэтапный ввод в эксплуатацию жилых объектов	2024–2029 гг.
3.20.1	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (1 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)	3 кв. 2025 года
3.20.2	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (2 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)	1 кв. 2026 года

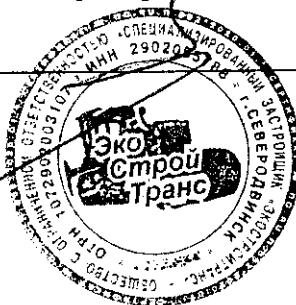
3.20.3	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (3 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	1 кв. 2027 года
3.20.4	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (4 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	1 кв. 2028 года
3.20.5	Ввод в эксплуатацию жилых объектов (5 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	1 кв. 2029 года
3.21	Представление в уполномоченный орган итогового отчёта о реализации масштабного инвестиционного проекта и достижении основных показателей	2 кв. 2029 года

Глава Северодвинска



В. Скубенко

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«ЭкоСтройТранс»



/ С.Л. Махов

Приложение 2
к инвестиционному контракту
о реализации масштабного
инвестиционного проекта
в сфере строительства
на территории
Архангельской области

Требования к основным показателям жилого комплекса

Жилой комплекс должен состоять из многоквартирных жилых домов, расположенных в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Количество многоквартирных домов определить после полученного согласования эскиза схемы планировочной организации территории градостроительного квартала 085 с Публично-правовым образованием. Максимальная этажность зданий не должна превышать 12 этажей, общая площадь жилых помещений (площадь квартир) не менее 100 000 кв. м и не более 105 000 кв. м.

Архитектурный облик, цветовое решение фасадов зданий должны быть выполнены с учетом значимости расположения объектов и согласованы с Публично-правовым образованием в письменной форме.

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

Ливневая канализация должна быть оборудована локальными очистными сооружениями.

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 дорожек и тротуаров, в том числе вдоль внутриквартальных проездов и со стороны подъездов вдоль многоквартирных домов для безопасности движения пешеходов.

Ширину дорожек и тротуаров, расположенных на придомовой территории, 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 разъезда встречного транспорта). Предусмотреть устройство разворотных площадок для мусоровозов (в соответствии с нормами).

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 350 парковочных мест на 1000 человек. Значение расчетного показателя общей площади жилых помещений (площади квартир) принять 35 кв. м на 1 человека. Допускается предусматривать сезонное хранение 10% парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами зоны жилой застройки. Места хранения легковых автомобилей жителей многоквартирного дома необходимо предусматривать в границах земельного участка, предоставленного для размещения данного многоквартирного дома. 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 физкультурно-оздоровительного комплекса, дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации, 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 специальными площадками для сбора 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. На площадках предусмотреть размещение контейнеров, согласованных с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по типу (евроконтейнеры). 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.). Для физкультурно-оздоровительного комплекса, территории общеобразовательной организации и дошкольной образовательной организации должны быть предусмотрены отдельные контейнерные площадки.

Освещение элементов благоустройства выполнить в соответствии с нормами, предусмотреть подсветку фасадов зданий.


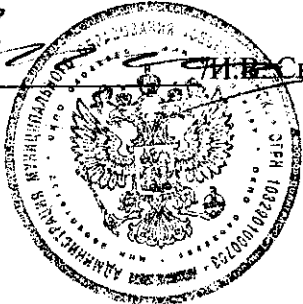
Озеленение зоны жилой застройки выполнить из расчета не менее 25% площади территории квартала, из которых: не менее 50% – газон, не менее 25% – деревья (взрослые деревья – крупномер), не менее 25% – кустарники.


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 «Квартал 85», предусмотренные в проектной документации, должны быть согласованы Инвестором с Администрацией Северодвинска в письменной форме.

Глава Северодвинска

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«ЭкоСтройТранс»


 И.В. Скубенко

 / С.Л. Махов

Приложение 3
к инвестиционному контракту
о реализации масштабного
инвестиционного проекта
в сфере строительства
на территории
Архангельской области

Требования по согласованию проектных решений
здания физкультурно-оздоровительного комплекса

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

Состав и содержание проектной документации должны соответствовать требованиям, изложенным в постановлении Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям по их содержанию». Кроме этого, в составе проектной документации должны быть разработаны:

раздел технологического оборудования;

энергетический паспорт здания (в соответствии с требованиями СП 50.13330.2012 «Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003»);

декларация пожарной безопасности (в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»).

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, ГОСТам, что должно быть удостоверено соответствующей записью ответственного лица за проект (главного инженера проекта).

Проект Инвестором должен быть согласован со следующими организациями и службами:

Управление градостроительства и земельных отношений Администрации Северодвинска;

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Северодвинска;

Комитет жилищного коммунального хозяйства, транспорта и связи Администрации Северодвинска;

Отдел физической культуры и спорта 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.

Требования к основным технико-экономическим показателям
здания физкультурно-оздоровительного комплекса

Основные технико-экономические показатели:

1. Здание спортивного комплекса с плавательным бассейном и многофункциональным спортивным залом должно включать в себя:

1.1. Многофункциональный спортивный зал размерами 46х28 м и высотой 10 м (единовременная пропускная способность спортивного зала – 30 человек, наличие трибун, разметка для видов спорта) для проведения учебно-тренировочных занятий и соревнований по:

минифутболу (36х18 м);

баскетболу (26х14 м);

волейболу (18х19 м);

флорболу (40х20).

1.2. Крытый плавательный бассейн с размерами чаши 25х16 м глубиной 1,2–2,5 м, наличие балкона или антресоли в зале бассейна.

1.3. Зал сухого плавания (не менее 100 кв. м и не более 200 кв. м).

1.4. Тренажерный зал с размерами не менее 200 кв. м и не более 250 кв. м.

1.5. Гардеробные.

1.6. Комнату приема пищи.

1.7. Тренерские.

1.8. Медицинский кабинет.

1.9. Административный блок.

Площади, размеры и состав помещений уточнить при проектировании.

2. Открытую спортивную площадку размерами 24х44 м для занятий игровыми видами спорта предусмотреть при благоустройстве территории в границах отведенного для физкультурно-оздоровительного комплекса земельного участка (размеры уточнить при проектировании).

3. Разработать мероприятия по обеспечению антитеррористической защищенности в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации № 202 от 06.03.2015 «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности объектов спорта и формы паспорта безопасности объектов спорта» и предусмотреть:

3.1. Систему экстренного оповещения сотрудников и посетителей объекта спорта о потенциальной угрозе возникновения или возникновении чрезвычайной ситуации.

3.2. Охранную систему видеонаблюдения.

3.3. Систему контроля удаленного доступа.

3.4. Ручные металлоискатели.

4. Применяемое в проекте оборудование должно иметь сертификаты Госстандарта и разрешение на применение. Запроектировать сертифицированное технологическое оборудование. Тип и марку определить проектом.

5. Требования к архитектурно-планировочным и конструктивным мероприятиям:

Согласно требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СП 118.13330.2012* «Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009», СП 332.1325800.2017. Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования», иных нормативных документов.

Основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций:

фасад облицовывается цветным керамогранитом;

фундамент – железобетонный ростверк на свайном основании;
 предусмотреть утепление стен технического подполья;
 наружные стены – кирпич;
 внутренние стены – кирпич;
 перегородки – кирпич, пазогребневые плиты;
 перекрытия – сборные железобетонные, монолитный железобетон;
 лестницы, площадки – сборные железобетонные;
 крыша – по основанию здания плоская, с организованным водостоком в ливневую канализацию, над бассейном и спортивным залом скатная с наружным водостоком;
 кровля – рулонная, металлочерепица;
 окна – стеклопакет, профиль ПВХ, класс изделия по показателю приведенного сопротивления теплопередаче определить проектом, в соответствии с действующими нормативными документами;
 двери – в соответствии с действующими нормативными документами;
 полы – линолеум, керамическая плитка, при необходимости предусмотреть отапливаемый пол с регулируемым температурным режимом;
 покрытие крылец входов – антискользкая плитка.
 Основные требования к внутренней отделке:
 внутренние поверхности наружных, внутренних стен и перегородок – окраска, облицовка глазурованной плиткой;
 потолки – окраска.
 Технические условия для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения:
 не позднее 45 дней с момента формирования земельного участка Инвестор определяет суммарную нагрузку на инженерное обеспечение объекта и выдает Техническому заказчику для получения технических условий;
 сети инженерного обеспечения объекта запроектировать в соответствии с техническими условиями на подключение;
 согласовать соответствующие разделы проектной документации с организациями, выдавшими техническое условие на подключение.
 Основные требования к проектированию инженерного и технологического оборудования:
 нагревательные приборы – биметаллические радиаторы, система двухтрубная с нижней разводкой. Ограждающие устройства отопительных приборов должны быть выполнены из материалов, не оказывающих вредного воздействия на человека;
 стояки горячего и холодного водоснабжения, разводка по помещениям до приборов – трубы из полимерных материалов, система ГВС – закрытая;
 сеть бытовой канализации – полипропиленовые трубы;
 оборудовать помещения сантехническими приборами. Общий учёт электрической, тепловой энергии, горячей и холодной воды установить соответственно в электрощитовой, тепловом и водомерном узлах;
 оборудовать помещения физкультурно-оздоровительного комплекса пожарной сигнализацией, средствами оповещения людей о пожаре, установка автоматического вывода на пульт подразделения, ответственного за противопожарное состояние объекта в рамках ПАК «Стрелец-Мониторинг» (№123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»);
 предусмотреть устройство автоматизированного теплового центра с регулированием по температуре наружного воздуха с насосным смешением;
 предусмотреть системы телевидения, телефонизации, радиосвязи, сеть Интернет, систему внешнего видеонаблюдения территории физкультурно-оздоровительного комплекса;

мусороудаление – контейнеры закрытого типа для сбора твердых коммунальных отходов и дополнительно два контейнера для отдельного сбора вторичных ресурсов;
 оборудование СКУД;
 жесткая фиксация створок ворот в закрытом положении;
 оснащение объекта (территории) стационарным или ручным металлоискателем;
 огнетушители – в соответствии с расчетом на здание.
 Благоустройство площадок и малых архитектурных форм в соответствии с действующими нормативными документами:

покрытие тротуаров и проездов – асфальтобетон;
 отмостка – бетонная, с бордюрным камнем по периметру.

Обеспечение условий жизнедеятельности маломобильных групп населения согласно требованиям «СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».


Предусмотреть подъездные пути к территории физкультурно-оздоровительного комплекса в асфальтобетонном исполнении. Подъездные пути и подходы выполнить одновременно со сдачей здания физкультурно-оздоровительного комплекса в эксплуатацию.

Обеспечить оснащение здания физкультурно-оздоровительного комплекса технологическим оборудованием, включающим в себя мебель, оборудование медицинского кабинета, оборудование санузлов и моечных, оборудование спортивных залов, оборудование служебных помещений и помещений персонала, оборудование кабинетов специалистов, санитарно-бытовое оборудование, оргтехника, оборудование кладовых, складов, малые архитектурные формы, дополнительное оборудование.

Глава Северодвинска

Генеральный директор
 ООО «Специализированный застройщик
 «ЭкоСтройТранс»


 И.В. Скубенко



 / С.Л. Махов

Приложение 4
к инвестиционному контракту
о реализации масштабного
инвестиционного проекта
в сфере строительства
на территории
Архангельской области

Требования к жилым помещениям для реализации
подпункта «у» пункта 1 подраздела 2.1 настоящего Инвестиционного контракта

№ п/п	Наименование конструктивных элементов жилого помещения, характеристики жилого помещения	Описание конструктивных элементов жилого помещения, характеристики жилого помещения
1	2	3
1	Технические характеристики	
1.1	Фундаменты	
1.2	Наружные несущие стены	кирпич и (или) железобетонные панели, монолитная плита
1.3	Наружная отделка фасадов	
1.4	Внутренние несущие стены	
1.5	Межквартирные перегородки	
1.6	Межкомнатные перегородки	
1.7	Перекрытия	
1.8	Лестницы	
1.9	Кровля	
1.10	Покрытие кровли	
1.11	Оконные блоки	оконные блоки из ПВХ, с подоконной доской
1.12	Наружные входные двери в подъезд с металлическими ручками	
1.13	Входные двери в квартиры	металлическая с фурнитурой
1.14	Межкомнатные двери	деревянные с фурнитурой
1.15	Двери в санузлы и ванные комнаты	деревянные с фурнитурой

1.16	Внутренняя отделка	
1.16.1	Полы	
1.16.1.1	жилые комнаты	выровнены, имеют напольное покрытие
1.16.1.2	кухни	выровнены, имеют напольное покрытие
1.16.1.3	ванные комнаты, туалеты	выровнены, гидроизоляция, покрытие керамической плиткой
1.16.1.4	прихожие, коридоры	выровнены, имеют напольное покрытие
1.16.1.5	тамбуры, лестничные клетки, межквартирные коридоры	-
1.16.2	потолки	
1.16.2.1	жилые комнаты	выровнены и окрашены либо на него установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы
1.16.2.2	кухни	выровнены и окрашены либо на него установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы
1.16.2.3	ванные комнаты, туалеты	выровнены и окрашены либо на него установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы. При этом поверхность потолков должна быть выполнена из влагостойкого материала
1.16.2.4	прихожие, коридоры	выровнены и окрашены либо на него установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы
1.16.2.5	тамбуры, лестничные клетки, межквартирные коридоры	
1.16.3	стены	
1.16.3.1	жилые комнаты	выровнены и окрашены либо оклеены обоями
1.16.3.2	кухни	выровнены и окрашены либо оклеены обоями и облицованы керамической плиткой
1.16.3.3	ванные комнаты, туалеты	выровнены и окрашены либо облицованы керамической плиткой
1.16.3.4	прихожие, коридоры	выровнены и окрашены либо оклеены обоями
1.16.3.5	тамбуры, лестничные клетки,	-

	межквартирные коридоры	
2	Инженерное обеспечение	
2.1	Отопление, в том числе приборы отопления	в комнатах и на кухне установлены секционные или блочные из чугуна, или алюминия, стали, биметаллические радиаторы, в ванной комнате, туалете установлены полотенцесушители
2.2	Вентиляция	естественная, в санитарных узлах установлены вентиляционные решетки и ревизионные люки
2.3	Водоснабжение и водоотведение, в том числе приборы учета, сантехнические приборы и оборудование	водоснабжение от городской магистрали, водоотведение централизованное в городской коллектор, установлены приборы учета потребления воды, установлено сантехническое оборудование (унитаз со сливным бачком, раковина, ванная или душевая кабина, смеситель с душем), установлен полотенцесушитель
2.4	Горячее водоснабжение, в том числе приборы учета, сантехнические приборы и оборудование	централизованное или нецентрализованное, установлены приборы учета потребления воды
2.5	Электроосвещение, в том числе приборы учета, фурнитура	скрытая проводка, напряжение 220 В или 220/380 В, установлены приборы учета потребления электроэнергии
2.6	Приборы освещения в квартирах	установлены розетки, выключатели, приборы освещения
2.7	Приборы для приготовления пищи	в кухне (в том числе объединенной с жилой комнатой, а также в кухне-нише) установлены мойка и тумба под мойку, плита (или варочная панель и духовой шкаф)
2.8	Телефонизация	необязательное требование
2.9	Радиофикация	необязательное требование
2.10	Телевидение	необязательное требование
2.11	Звонковая сигнализация	необязательное требование
3	Общие требования к жилому дому	
3.1	Класс энергоэффективности здания	не ниже первых пяти наивысших классов
3.2	Обеспечение доступа маломобильных	жилой дом обеспечен доступом

	групп населения	маломобильных групп населения на прилегающую территорию и первые этажи
3.3	Благоустройство территории жилого дома	жилой дом имеет благоустроенную территорию, проезды и тротуары в твердом покрытии, на детской и спортивной площадках выполнено резиновое покрытие и установлены малые архитектурные формы
3.4	Проектная документация жилого дома или жилых домов, в котором приобретаются квартиры, имеющая положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, включая проверку достоверности определения сметной стоимости	наличие
3.5	Общая площадь одного жилого помещения	28 кв. м

Глава Северодвинска


 Д.В. Скубенко


Генеральный директор
 ООО «Специализированный застройщик
 «ЭкоСтройТранс»



/ С.Л. Махов

Приложение 5
к инвестиционному контракту
о реализации масштабного
инвестиционного проекта
в сфере строительства
на территории
Архангельской области

ОТЧЕТ

о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области
по инвестиционному контракту, заключенному между Администрацией Северодвинска
и ООО «Специализированный застройщик «ЭкоСтройТранс» от 29.10.2021 № 2
за _____

1. Выполнение показателей масштабного инвестиционного проекта «Квартал 85»:
(указать отчетный период)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Плановое значение в соответствии с инвестиционным контрактом от _____ № _____ 2021	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 5 620 000 000	в том числе за отчетный период		
2	Технико-экономические показатели объектов проекта:					
2.1	Жилой комплекс, соответствующий всем требованиям, указанным в приложении 2 инвестиционного контракта от 29.10.2021 № 2	единица	1			
2.1.1	Введено в эксплуатацию жилых многоквартирных домов	единица/ кв. м	не менее 100 000 и не более 105 000	в том числе за отчетный период		
2.1.2	Количество квартир, построенных в рамках проекта	шт.	-	в том числе за отчетный период		

	Колличество созданных парковочных мест	шт.	в соответствии с требованиями приложения 2	в том числе за отчетный период	
2.1.3	Количество созданных парковочных мест				
2.1.4	Обеспеченность парковочными местами (стр. 2.1.3/стр. 2.1.2)	коэффициент	0,35		
2.2	Территория и здание Физкультурно-оздоровительного комплекса, соответствующие всем требованиям, указанным в приложении 3 инвестиционного контракта от <u>29.10.2021</u> № <u>2</u>	единица	1		
2.2.1	Объем инвестиций на строительство и оборудование здания физкультурно-оздоровительного комплекса	рубли	не менее 7% от общего объема инвестиций	в том числе за отчетный период	
2.2.2	Реализованы мероприятия по проектированию и строительству здания физкультурно-оздоровительного комплекса в соответствии с требованиями приложения 3 инвестиционного контракта от <u>29.10.2021</u> № <u>2</u> : (подробно указать выполненные мероприятия, направленные на создание объекта за отчетный период)	(Да/Нет)	Да		
2.2.3	Оборудование здания физкультурно-оздоровительного комплекса в соответствии с приложением 3 инвестиционного контракта от <u>29.10.2021</u> № <u>2</u>	(Да/Нет)	Да	в том числе за отчетный период	
3.	План-график реализации Инвестором инвестиционного проекта «Квартал 85» 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 «ЭкоСтройГранс»			октябрь 2021 года	
3.2	Распоряжение о предоставлении в аренду земельных участков, указанных в подразделе 3.1 настоящего контракта, для реализации инвестиционного проекта			ноябрь 2021 года	
3.3	Заключение договоров аренды земельных участков, указанных в подразделе 3.1 настоящего контракта, для реализации проекта, государственная регистрация договоров аренды			ноябрь 2021 года	

3.4	Разработка проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 085, линейных объектов: автомобильной дороги по ул. Крымской и автомобильной дороги от ул. Крымской до бул. Строителей (проходящей по северо-западной границе градостроительного квартала 085)		март 2022 года		
3.5	Утверждение проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 085, линейных объектов: автомобильной дороги по ул. Крымской и автомобильной дороги от ул. Крымской до бул. Строителей (проходящей по северо-западной границе градостроительного квартала 085)		в соответствии со ст. 46 ГрК РФ и регламентом 275-па от 09.06.2020 (88 дней)		
3.6	Проведение Инвестором кадастровых работ в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и осуществление государственного кадастрового учета земельных участков		июль 2022 года (1 мес. после выполнения п/п 3.5)		
3.7	Разработка и передача в муниципальную собственность проектной документации в соответствии с техническим заданием на строительство автомобильной дороги по ул. Крымской и автомобильной дороги от ул. Крымской до бул. Строителей (проходящей по северо-западной границе градостроительного квартала 085) с получением положительного заключения государственной экспертизы и достоверности сметной стоимости строительства		июнь 2022 года		
3.8	Заключение с Инвестором договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на условиях, установленных Инвестиционным контрактом, без проведения торгов (конкурсов, аукционов); направление кадастровой выписки на земельные участки для оформления договоров аренды, государственная регистрация договоров аренды, изменения вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с ППТ		ноябрь 2022 года		
3.9	Получение Инвестором технических условий для технологического подключения к инженерным сетям и их предоставление в Администрацию Северодвинска		ноябрь 2022 года		

3.10	Выдача градостроительных планов земельных участков			декабрь 2022 года	-	
3.11	Проведение инженерных изысканий			4 кв. 2022 года	-	
3.11.1	1 этап ИППТ			2 кв. 2022 года		
3.11.2	2 этап ФОК			4 кв. 2022 года		
3.12	Выполнение работ по проектированию жилого комплекса:			2023–2027 гг.	-	
3.12.1	выполнение работ по проектированию 1 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)			ноябрь 2023 года	-	
3.12.2	выполнение работ по проектированию 2 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)			1 кв. 2024 года	-	
3.12.3	выполнение работ по проектированию 3 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)			1 кв. 2025 года	-	
3.12.4	выполнение работ по проектированию 4 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)			1 кв. 2026 года	-	
3.12.5	выполнение работ по проектированию 5 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир)			1 кв. 2027 года	-	
3.13	Выполнение работ по проектированию физкультурно-оздоровительного комплекса			1 кв. 2023 года	-	
3.14	Согласование проектной документации на физкультурно-оздоровительный комплекс с Администрацией Свердловинска до проведения экспертизы			1 кв. 2023 года	-	
3.15	Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий физкультурно-оздоровительного комплекса			3 кв. 2023 года	-	
3.16	Получение разрешений на строительство и начало строительства этапов жилого комплекса			3 кв. 2023 года		
3.17	Получение разрешения на строительство и начало выполнения строительно-монтажных работ по физкультурно-оздоровительному комплексу			4 кв. 2023 года		
3.18	Ввод в эксплуатацию здания физкультурно-оздоровительного комплекса			4 кв. 2025 года		

3.19	Выполнение обязательств по безвозмездной передаче здания физкультурно-оздоровительного комплекса 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 инвестиционного проекта) с передачей всей проектной, исполнительной и технической документации (технический паспорт и технический план)	1 кв. 2026 года			
3.20	Позданный ввод в эксплуатацию жилых объектов	2024–2029 гг.			
3.20.1	ввод в эксплуатацию жилых объектов (1 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	3 кв. 2025 года			
3.20.2	ввод в эксплуатацию жилых объектов (2 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	1 кв. 2026 года			
3.20.3	ввод в эксплуатацию жилых объектов (3 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	1 кв. 2027 года			
3.20.4	ввод в эксплуатацию жилых объектов (4 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	1 кв. 2028 года			
3.20.5	ввод в эксплуатацию жилых объектов (5 этап – не менее 20 000 кв. м общей площади жилых помещений (площадь квартир))	1 кв. 2029 года			
3.21	Представление в уполномоченный орган итогового отчёта о реализации масштабного инвестиционного проекта и достижении основных показателей	2 кв. 2029 года			

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик «ЭкоСтройТранс» _____

/С.Л. Махов/

« » _____ г.