

**Инвестиционный контракт
о реализации масштабного инвестиционного проекта
в сфере строительства на территории Архангельской области**

"28" октября 2021 года

№ 123

г. Архангельск

Городской округ "Город Архангельск", от имени которого выступает Администрация городского округа "Город Архангельск", именуемая в дальнейшем "Публично-правовое образование", в лице Главы городского округа "Город Архангельск" Морева Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава городского округа "Город Архангельск" и общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Интер-ТЕП", именуемое в дальнейшем "Инвестор", в лице Махова Сергея Леонидовича, действующего на основании доверенности от 20 октября 2021 года № 1, совместно именуемые "Стороны", в целях обеспечения взаимодействия Сторон по вопросам реализации масштабного инвестиционного проекта заключили настоящий инвестиционный 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 инвестиционным контрактом.

1.2. Инвестор за счет собственных, заемных и (или) привлеченных средств осуществляет вложение инвестиций на территории городского округа "Город Архангельск" на общую сумму не менее 5 620 000 000 (Пяти миллиардов шестьсот двадцати 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 152", в том числе в создание объектов социально-культурного назначения.

1.3. Инвестор за счет собственных, заемных и (или) привлеченных средств осуществляет вложение инвестиций в создание объектов социально-культурного назначения (детское дошкольное образовательное учреждение, количество мест не менее 220 и плавательный бассейн) на общую сумму не менее 420 000 000 (Четыреста двадцати миллионов) рублей, что составляет не менее 7 % от общего объема инвестиций, указанных в пункте 1.2 настоящего инвестиционного контракта.

1.4. Увеличение общего объема инвестиций, указанных в пункте 1.2

настоящего инвестиционного контракта является основанием сохранения пропорции вложений Инвестора в объекты, указанные в пункте 1.3, и не должна быть менее 7 % от общего объема инвестиций, направленных на реализацию масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152".

1.5. Объем инвестиций, указанный в пункте 1.2 настоящего инвестиционного контракта, определяется на основании расчета стоимости (капитала проекта) строительства (в том числе многоквартирные дома, детское дошкольное образовательное учреждение, плавательный бассейн), согласованного с уполномоченным банком, осуществляющим проектное финансирование в соответствии с положением 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:

2.1.1. Инвестор обязуется:

а) обеспечить реализацию масштабного инвестиционного проекта с достижением показателей, указанных в приложении № 1 к настоящему инвестиционному контракту;

б) по запросу Публично-правового образования представлять 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, представлять в Публично-правовое образование отчет о реализации масштабного инвестиционного проекта в соответствии с формой, установленной приложением № 4 настоящего инвестиционного контракта;

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

д) уведомить Публично-правовое образование в письменном виде в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня возникновения соответствующего обстоятельства:

о своей ликвидации;

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

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

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

о наложении ареста или обращения взыскания на имущество Инвестора;

е) 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 масштабным инвестиционным проектом "Квартал 152";

ж) обеспечить разработку проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка, предусмотренного для реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152";

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

и) обеспечить согласование проектной документации на строительство дошкольного образовательного учреждения и плавательного бассейна с Публично-правовым образованием в соответствии с подпунктами 3.15, 3.16 пункта 3 приложения № 1 "План-график реализации масштабного инвестиционного проекта" к настоящему инвестиционному контракту;

к) осуществить строительство в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:060409:152, предоставляемого для реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152", объектов капитального строительства общей площадью жилых помещений не менее 100 тыс. квадратных метров;

л) осуществить строительство объектов социально-культурного назначения "под ключ" (детское дошкольное образовательное учреждение, количество мест не менее 220, плавательный бассейн), а также иных объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных объектов, предусмотренных проектной документацией, с последующей безвозмездной передачей таких объектов с проектной, исполнительной и технической документацией в муниципальную собственность не позднее даты ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, включающих две трети общей площади жилых помещений от общей площади жилых помещений, предусмотренных инвестиционным проектом, при условии, что объем инвестиций на эти цели составляет не менее 7 % от общего объема инвестиций, установленного указанным инвестиционным проектом;

м) иные объекты, в том числе инженерные сети и коммуникации, построенные в рамках настоящего инвестиционного 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;

н) осуществить строительство инженерных сетей, коммуникаций и проездов, ведущих к детскому дошкольному образовательному учреждению и плавательному бассейну, предусмотренных проектной документацией, с

последующей безвозмездной передачей таких объектов с проектной, исполнительной и технической документацией в муниципальную собственность не позднее даты ввода в эксплуатацию объектов недвижимости;

о) осуществить материально-техническое оснащение передаваемых объектов в соответствии с требованиями к основным показателям, указанным в приложениях №№ 2, 3 к настоящему инвестиционному контракту. Передать Публично-правовому образованию при оформлении акта о реализации мероприятия пункта 3 приложения № 1 "План-график реализации масштабного инвестиционного проекта" к настоящему инвестиционному контракту (далее – акт о реализации) всю имеющуюся техническую и исполнительную документацию в отношении объектов социально-культурного назначения, безвозмездно передаваемых в муниципальную собственность, а также иных объектов, построенных и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства передаваемых объектов 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);

п) обеспечить информирование общественности о реализации инвестиционного проекта, в том числе о вносимых изменениях в проектную документацию, через средства массовой информации, путем организации мероприятия с участием представителей Администрации городского округа "Город Архангельск";

2.1.2. 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 и 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 подподпунктами "л" и "н" подпункта 2.1.1 пункта 2.1 настоящего инвестиционного контракта, в срок, не превышающий 5 (пяти) месяцев со дня получения разрешения на ввод указанных объектов в эксплуатацию с подписанием акта о реализации и порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Содержание объектов, построенных Инвестором в соответствии с подподпунктами "л" и "н" подпункта 2.1.1 пункта 2.1 настоящего инвестиционного 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. Публично-правовое образование в соответствии с настоящим инвестиционным контрактом в пределах своей компетенции и в порядке,

установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области, обязуется:

осуществлять поддержку реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152";

оказывать информационно-консультационную помощь в представлении информации, необходимой для реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152";

осуществить действия, направленные на предоставление земельных участков, необходимых для реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152", в порядке, установленном законодательством, в том числе Земельным кодексом Российской Федерации.

оказать содействие Инвестору в постановке земельных участков на государственный кадастровый учет.

2.4. Оформление имущественных прав Публично-правового образования на объекты, построенные Инвестором в соответствии с подпунктом 2.1.1 пункта 2.1 настоящего инвестиционного контракта, осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 2.2 настоящего инвестиционного контракта и законодательством Российской Федерации.

III. Условия использования земельного участка

3.1. Земельный участок предоставляется Инвестору на праве аренды в соответствии с пунктом 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 измененных земельных участков осуществляется на прежних условиях, а также условиях, установленных настоящим 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 "Квартал 152" осуществляется путем проведения анализа представленной Инвестором информации, проведения осмотров объектов масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152", иным образом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Инвестор не позднее 3 (трёх) месяцев со дня ввода в эксплуатацию всех объектов, предусмотренных масштабным инвестиционным проектом "Квартал 152", представляет в Публично-правовое образование итоговый отчет о реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152" 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 инвестиционному контракту работ (в том числе по всем составляющим результата работы) по строительству объектов социально-культурного назначения (детское дошкольное образовательное учреждение, количество мест не менее 220, плавательный бассейн), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав, сроком на 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и иное оборудование, входящее в состав передаваемых объектов социально-культурного назначения, составляет 3 (три) года.

5.2. Течение гарантийного срока на результаты выполненных работ начинается с даты приемки Публично-правовым образованием в муниципальную собственность объектов, указанных в подподпунктах "л" и "н" подпункта 2.1.1 пункта 2.1 настоящего инвестиционного контракта.

5.3. Инвестор гарантирует:

качество выполнения всех работ в соответствии с проектной и рабочей документациями, техническими условиями и нормами, действующими на дату получения градостроительного плана земельного участка, 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 (составляющих результатов работ), в том числе недостатки 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.

VI. Ответственность сторон

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

6.2. Публично-правовое образование в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором условий настоящего инвестиционного контракта вправе требовать 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 подподпунктах "л" и "н" подпункта 2.1.1 пункта 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 договора аренды земельного участка, предоставленного Инвестору для реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152".

6.4. В случае нарушения сроков реализации мероприятий, установленных подпунктами 3.22 - 3.25 пункта 3 приложения № 1 "План-график реализации масштабного инвестиционного проекта" к настоящему инвестиционному контракту, Инвестор уплачивает Публично-правовому образованию неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату неисполнения обязательства, от суммы 420 000 000 (Четыреста двадцать миллионов) рублей.

Инвестор освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что нарушение сроков реализации мероприятия произошло вследствие непреодолимой силы или по вине Публичного-правового образования.

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

6.5. В случае отказа от передачи построенных Инвестором объекта(ов), предусмотренных подподпунктами "л" и "н" подпункта 2.1.1 пункта 2.1 настоящего инвестиционного контракта, в муниципальную собственность Инвестор обязуется возместить Публично-правовому образованию рыночную стоимость указанных объектов, определенную на основании отчета независимого оценщика, привлеченного Публично-правовым образованием.

6.6. В случае неисполнения инвестиционного контракта, а именно отказа от строительства объекта(ов), предусмотренных подподпунктами "л" и "н" подпункта 2.1.1 пункта 2.1 настоящего инвестиционного контракта, Инвестор обязуется возместить Публично-правовому образованию стоимость строительства непостроенного объекта(ов) в соответствии сметной стоимостью объектов, определенной проектной документацией.

6.7. В случае неисполнения инвестиционного контракта, а именно отказа от завершения строительства объекта(ов), предусмотренных подподпунктами "л", "н" подпункта 2.1.1 пункта 2.1 настоящего инвестиционного контракта, Инвестор обязуется возместить Публично-правовому образованию стоимость работ, необходимых для окончания строительства указанных объектов, определенную экспертизой, проведенной на основании муниципального контракта, с одновременной передачей в муниципальную собственность указанных объектов незавершенного

строительства в целях завершения Публично-правовым образованием строительства.

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

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

6.10. Вред (убытки), причиненный гражданам и юридическим лицам вследствие ненадлежащего выполнения Инвестором принятых по настоящему инвестиционному контракту обязательств, подлежит возмещению за счет Инвестора и Публично-правовым образованием не компенсируется. Уплата неустойки не освобождает Инвестора от возмещения причиненного ущерба (вреда).

6.11. 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 инвестиционному контракту, осуществляется Инвестором.

6.12. 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 инвестиционному 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, принятие компетентными органами правовых актов, влияющих на исполнение обязательств по настоящему контракту, или других, не зависящих от Сторон обстоятельств.

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

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

VIII. Разрешение споров

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

8.2. Претензия по исполнению условий настоящего инвестиционного 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 инвестиционным контрактом, регулируются законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области.

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

9.3. Настоящий инвестиционный контракт заключен в трех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, но одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр Инвестор направляет в министерство экономического развития, промышленности и науки Архангельской области.

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

X. Реквизиты и подписи Сторон

Публично-правовое образование:

Администрация городского округа
"Город Архангельск"
ОГРН 1022900509521

163000, Архангельская область,
г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д.5

Глава городского округа
"Город Архангельск"



Д.А. Морев

Инвестор:

ООО "Специализированный
застройщик "Интер-ТЕП"
ОГРН 1022900529398

163069, Архангельская область,
г. Архангельск, ул. Попова, д. 17,
офис 2



С.Л. Махов

Приложение № 1
к инвестиционному контракту о
реализации масштабного
инвестиционного проекта в сфере
строительства на территории
Архангельской области
от "28" 10 2021 № 123

ПОКАЗАТЕЛИ масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152"

1. Совокупный объем инвестиций, в том числе капитальные вложения, на общую сумму не менее 5 620 000 000 (Пять миллиардов шестьсот двадцать миллионов) рублей.

2. Техничко-экономические показатели объектов проекта:

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Количество |
|-------|---|-------------------|------------|
| 2.1 | Жилой комплекс/общая площадь жилых помещений | единиц/ кв.м | 1/100 000 |
| 2.2 | Прилегающая территория и здание дошкольного образовательного учреждения в городском округе "Город Архангельск" Архангельской области вместимостью не менее 220 мест (далее – детский сад), соответствующие требованиям, указанным в приложении № 2 настоящего инвестиционного контракта | единиц | 1 |
| 2.3 | Здание плавательного бассейна в городском округе "Город Архангельск" Архангельской области (далее – бассейн), соответствующее требованиям, указанным в приложении № 3 настоящего инвестиционного контракта | единиц | 1 |

3. План-график реализации масштабного инвестиционного проекта

| № 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 городского округа "Город Архангельск" и ООО "Специализированный застройщик" "Интер-ТЕП" | IV квартал 2021 года |
| 3.2 | Подготовка и подписание распоряжения о предоставлении в аренду земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152" | I квартал 2022 года |
| 3.3 | Заключение договора аренды земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152" | I квартал 2022 года |
| 3.4 | Регистрация права аренды на земельный участок | I квартал 2022 года |
| 3.5 | Внесение изменений в генеральный план муниципального | II квартал |

| | | |
|--------|--|--------------------------|
| | образования "Город Архангельск" и Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", позволяющие разместить жилой комплекс, детский сад и бассейн | 2022 года |
| 3.6 | Подготовка и утверждение задания на разработку проекта планировки и проекта межевания территории | май 2022 года |
| 3.7 | Разработка проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка | ноябрь 2022 года |
| 3.8 | Утверждение проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка | февраль 2023 года |
| 3.9 | Проведение инженерных изысканий: | III квартал 2023 года |
| 3.9.1 | Проведение инженерных изысканий для разработки проекта планировки территории | II квартал 2023 года |
| 3.9.2 | Проведение инженерных изысканий для объектов социально-культурного назначения (детского сада и бассейна) | III квартал 2023 года |
| 3.10 | Получение Инвестором технических условий для технологического подключения к инженерным сетям | II квартал 2022 года |
| 3.11 | Проведение Инвестором кадастровых работ в соответствии с утвержденным проектом межевания территории | март 2023 года |
| 3.12 | Заключение с Инвестором договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, а также условиях, установленных инвестиционным контрактом, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) | апрель 2023 года |
| 3.13 | Выдача градостроительного плана земельных участков | май 2023 года |
| 3.14 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса | 2023-2026 годы |
| 3.14.1 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса 1 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | январь 2024 года |
| 3.14.2 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса 2 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | II квартал 2024 года |
| 3.14.3 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса 3 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | IV квартал 2024 года |
| 3.14.4 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса 4 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | IV квартал 2025 года |
| 3.14.5 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса 5 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | IV квартал 2026 года |
| 3.15 | Выполнение работ по проектированию детского сада | январь 2024 года |
| 3.16 | Выполнение работ по проектированию бассейна | II квартал 2024 года |
| 3.17 | Согласование проектной документации на детский сад с Публично-правовым образованием до проведения экспертизы | I квартал 2024 года |

| | | |
|--------|---|--|
| 3.18 | Согласование проектной документации на бассейн с Публично-правовым образованием до проведения экспертизы | II квартал 2024 года |
| 3.19 | Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий детского сада | апрель 2024 года |
| 3.20 | Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий бассейна | июль 2024 года |
| 3.21 | Получение разрешений на строительство и начало строительства этапов жилого комплекса | февраль 2024 года |
| 3.22 | Получение разрешения на строительство и начало выполнения строительно-монтажных работ по детскому саду | май 2024 года |
| 3.23 | Получение разрешения на строительство и начало выполнения строительно-монтажных работ по бассейну | август 2024 года |
| 3.24 | Ввод в эксплуатацию здания детского сада | май 2025 года |
| 3.25 | Ввод в эксплуатацию здания бассейна | IV квартал 2026 года |
| 3.26 | Выполнение обязательств по безвозмездной передаче здания детского сада и объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного объекта, инженерных сетей, коммуникаций и проездов, ведущих к детскому дошкольному образовательному учреждению, с проектной, исполнительной и технической документацией в муниципальную собственность (но не позднее даты ввода в эксплуатацию одной третьей жилых помещений от общей площади помещений согласно масштабному инвестиционному проекту "Квартал 152") | III квартал 2026 года |
| 3.27. | Выполнение обязательств по безвозмездной передаче здания плавательного бассейна, инженерных сетей, коммуникаций и проездов, ведущих к нему, в муниципальную собственность (но не позднее даты ввода в эксплуатацию двух третьей жилых помещений от общей площади помещений согласно масштабному инвестиционному проекту "Квартал 152") | I квартал 2027 года |
| 3.28 | Поэтапный ввод в эксплуатацию жилых объектов | с IV квартала 2024 года по IV квартал 2028 года |
| 3.28.1 | Ввод в эксплуатацию жилых объектов 1 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | II квартал 2026 года |
| 3.28.2 | Ввод в эксплуатацию жилых объектов 2 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | IV квартал 2026 года |
| 3.28.3 | Ввод в эксплуатацию жилых объектов 3 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | II квартал 2027 года |
| 3.28.4 | Ввод в эксплуатацию жилых объектов 4 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | IV квартал 2027 года |
| 3.28.5 | Ввод в эксплуатацию жилых объектов 5 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | IV квартал 2028 года |
| 3.29 | Представление в Публично-правовое образование итогового отчета о реализации масштабного инвестиционного проекта и достижении основных показателей | I квартал 2029 года |

Приложение № 2
к инвестиционному контракту о
реализации масштабного
инвестиционного проекта в сфере
строительства на территории
Архангельской области
от "28" 10 2021 № 123

Требования по согласованию проектных решений здания детского сада

Сводный план инженерных сетей, поэтажные планы этажей, экспликация помещений, цветовое 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 статьёй 64 федерального закона от 22.07.2008 № 12Э-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности").

Проектная документация должна быть оформлена в соответствии с требованиями ГОСТ I 21.1101-2013 "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:

департаментом градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск";

департаментом образования Администрации городского округа "Город Архангельск";

ООО "РВК-Архангельск";

МУП "Городское благоустройство";

ПАО "Территориальная генерирующая компания-2";

МУП "Горсвет";

ООО "Архангельское специализированное энергетическое предприятие";

ПАО "Ростелеком";

прочие заинтересованные организации.

Требования к основным технико-экономическим показателям здания детского сада

Основные технико-экономические показатели: 2-этажное здание детского сада на 220 мест, Н-образной формы с размерами 38,4х53,0 м (в осях) с подпольем и чердаком. Высота этажа — 3,0 м. первый этаж здания предусмотреть под группы раннего возраста (от 2-х месяцев).

Требования к помещениям детского сада: в соответствии с требованиями "СП 252.1325800.2016; Свод правил. Здания дошкольных образовательных организации. Правила проектирования", "СанПиН 2.4.1.3049-13. Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций". СП 118,13330.2012* "Свод Правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СПиП 31 -06-2009".

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

фасад – облицовывается панелями по металлическому каркасу;

фундамент – железобетонный ростверк на свайном основании;

наружные стены – кирпич;

внутренние стены – кирпич;

перегородки – кирпич;

перекрытия – сборные железобетонные, монолитный железобетон;

лестницы, площадки – сборные железобетонные;

полы – линолеум, керамическая плитка, в помещениях групповых, расположенных на первом этаже, предусмотреть отапливаемый пол с регулируемым температурным режимом;

крыша – в соответствии с согласованным проектом, с организованным водостоком и ливневую канализацию;

кровля – стропильная кровля с покрытием из профлиста;

витражи, окна – стеклопакет, профиль ЛВХ. Класс изделия по показателю приведенного сопротивления теплопередаче определить проектом. В соответствии с "ГОСТ 30674-99. Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия";

двери в соответствии с действующими нормативными документами;

покрытие крылец входов – противоскользящее покрытие.

Основные требования к внутренней отделке:

внутренние поверхности наружных, внутренних стен и перегородок – окраска, облицовка глазурованной плиткой (санузлы, душевые, буфетные, прачечные, пищеблок, медблок);

потолки - окраска;

Основные требования и 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 детского сада пожарной сигнализацией, средствами оповещения людей о пожаре, установка автоматического вывода на пульт подразделения, ответственного за противопожарное состояние объекта;

предусмотреть устройство автоматизированного теплового центра с регулированием по температуре наружного воздуха с насосным смешением;

предусмотреть системы телевидения, телефонизации, радио связи, сеть Интернет, систему внешнего видеонаблюдения территории детского сада;

мусороудаление – контейнеры для сбора твердых коммунальных отходов и дополнительно дно контейнера для отдельного сбора вторичных ресурсов на контейнерных площадках закрытого типа;

расположение колясочных на территории детского сада у входов в групповые помещения;

огнетушители – в соответствии с расчетом на здание.

Благоустройство площадки 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 59.13330.2016. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Предусмотреть подъездные пути к территории детского сада в асфальтобетонном исполнении. Подъездные пути и подходы выполнить одновременно со сдачей здания дошкольной образовательной организации в эксплуатацию.

При проектировании детского сада необходимо предусмотреть:

наличие спортивного и музыкального залов;

наличие пищеблока работающего на сырье; объемно-планировочные решения помещений пищеблока должны предусматривать последовательность технологических процессов, исключая встречные потоки сырой и готовой продукции;

наличие медицинского блока с отдельным входом (выходом) из коридора;

мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения (взрослых инвалидов и детей-инвалидов) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

огражденную контейнерную площадку с местом для накопления твердых бытовых отходов;

монолитное покрытие прогулочных участков из прорезиненной крошки с твердым основанием из монолитной железобетонной плиты. Прогулочные участки (индивидуальные) для каждой возрастной группы;

спортивную площадку;

наличие на территории навеса для хранения колясок, санок;
ограждение территории из профильных труб.

Обеспечить оснащение здания детского сада технологическим оборудованием, включающим в себя мебель и оргтехнику, оборудование медицинского кабинета, оборудование групп и туалетных, оборудование санузлов и моечных, оборудование спортивного и музыкального залов, оборудование служебных помещений и помещений персонала, оборудование кабинетов специалистов, санитарно-бытовое оборудование, оборудование прачечной, оборудование кладовых, складов и пищеблока, дополнительное оборудование, и том числе игровое оборудование.

Приложение № 3
к инвестиционному контракту о
реализации масштабного
инвестиционного проекта в сфере
строительства на территории
Архангельской области
от "20" 10 2021 № 123

Требования по согласованию проектных решений здания плавательного бассейна

Сводный план инженерных сетей, поэтажные планы этажей, экспликация помещений, цветовое решение фасадов, 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 статьёй 64 федерального закона от 22.07.2008 № 12Э-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности").

Проектная документация должна быть оформлена в соответствии с требованиями ГОСТ I 21.1101-2013 "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:

департаментом градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск";

управлением физической культуры и спорта Администрации городского округа "Город Архангельск";

ООО "РВК-Архангельск";

МУП "Городское благоустройство";

ПАО "Территориальная генерирующая компания-2";

МУП "Горсвет";

ООО "Архангельское специализированное энергетическое предприятие";

ПАО "Ростелеком";

прочие заинтересованные организации.

Требования к основным технико-экономическим показателям здания плавательного бассейна

Здание плавательного бассейна предназначено для проведения учебно-тренировочных занятий и соревнований местного уровня по плаванию, занятий физической культурой и спортом жителей территориального округа Майская Горка города Архангельска.

Этажность здания: 2 этажа

Высота здания: 9 м.

В комплексе выделены несколько функциональных зон:

1. Входная зона, включающая в себя вестибюль, кассу, гардероб, буфет, помещение охраны и санитарные узлы.

2. Административная зона, включающая в себя кабинет врача, лабораторию, административное помещение, тренерская.

3. Зона подготовительных занятий, в которую входит зал сухого плавания площадью не менее 60 кв. м, инвентарная, а также две раздевалки (мужская и женская), с санитарными узлами и душевыми кабинами.

Пропускная способность зала 16-20 человек в смену.

4. Помещение плавательного бассейна, в котором предусмотрены две чаши 25 x 12,5 м (с перепадом глубины), и 6 x 10 м (120 см глубиной).

Чаша размером 25 x 12,5 м (4 дорожки) предназначен для спортивно-оздоровительного плавания взрослого населения, пропускная способность – 32 человека в смену.

Чаша размером 6 x 10 м предназначена для детей не умеющих плавать, пропускная способность – 8 человек в смену.

Зона вспомогательных помещений для посетителей плавательного бассейна, в которую входят:

раздевалки с санитарными узлами, душевыми кабинами с выходом в помещение бассейна (отдельно для мужчин и женщин);

раздевалки с санитарными узлами, душевыми кабинами с выходом в помещение бассейна (отдельно для мальчиков и девочек);

Конструктивные и архитектурные решения должны обеспечивать современный нормативный уровень комфорта, освещенности, защиты от вредного воздействия окружающей среды, а также нормативный уровень безопасной эксплуатации.

Здание должно быть обеспечено инженерным и технологическим оборудованием с подключением к наружным инженерным сетям в соответствии с техническими условиями и действующими нормативно-правовыми актами.

Приложение № 4
к инвестиционному контракту о
реализации масштабного
инвестиционного проекта в сфере
строительства на территории
Архангельской области
от "27" 10 2021 № 123

ОТЧЕТ

о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области по инвестиционному контракту, заключенному между Администрацией городского округа "Город Архангельск" и ООО "Специализированный застройщик "Интер-ТЕП"

от "___" _____ 2021 года

за _____

(указать отчетный период)

1. Выполнение показателей масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152"

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Плановое значение в соответствии с инвестиционным контрактом | Фактическое исполнение / в том числе за отчетный период | 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 | | | | |
| 2 | Технико-экономические показатели объектов проекта | | | | | |
| 2.1 | Жилой комплекс | | | | | |
| 2.1.1 | Введено в эксплуатацию жилых многоквартирных домов | единиц/ кв.м | | | | |
| 2.1.2 | Количество квартир, построенных в рамках масштабного инвестиционного проекта | шт. | | | | |
| 2.2 | Прилегающая территория и здание детского сада, соответствует | (да/нет) | да | | | |

| | | | | | | |
|-------|---|----------|----|--|--|--|
| | требованиям, указанным в приложении № 2 инвестиционного контракта | | | | | |
| 2.2.1 | Объем инвестиций на строительство и оборудование здания детского сада | рубли | | | | |
| 2.2.2 | Реализованы мероприятия по проектированию и строительству здания детского сада в соответствии с требованиями положения № 3 инвестиционного контракта | (да/нет) | да | | | |
| 2.2.3 | Оборудование здания детского сада соответствует требованиям, указанным в приложении № 2 инвестиционного контракта | (да/нет) | да | | | |
| 2.3 | Здание плавательного бассейна соответствует требованиям, указанным в приложении № 3 инвестиционного контракта | (да/нет) | да | | | |
| 2.3.1 | Объем инвестиций на строительство и оборудование здания плавательного бассейна | рубли | | | | |
| 2.3.2 | Реализованы мероприятия по проектированию и строительству здания плавательного бассейна в соответствии с требованиями положения № 3 инвестиционного контракта | (да/нет) | да | | | |
| 2.3.3 | Оборудование здания плавательного бассейна соответствует требованиям, указанным в приложении № 3 инвестиционного контракта | (да/нет) | да | | | |

2. Выполнение мероприятий плана-графика реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152"

| № п/п | Мероприятие | Срок реализации (плановый) | Информация о выполнении мероприятия (подробно указать выполненные мероприятия, направленные на создание объекта за отчетный период) |
|-------|-------------|----------------------------|---|
|-------|-------------|----------------------------|---|

| | | | |
|----|--|--------------------------|--|
| 1 | Заключение инвестиционного контракта о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области между Администрацией городского округа "Город Архангельск" и ООО "Специализированный застройщик" "Интер-ТЕП" | III квартал 2021 года | |
| 2 | Подготовка и подписание распоряжения о предоставлении в аренду земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152" | I квартал 2022 года | |
| 3 | Заключение договора аренды земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта "Квартал 152" | I квартал 2022 года | |
| 4 | Регистрация права аренды на земельный участок | I квартал 2022 года | |
| 5 | Внесение изменений в генеральный план муниципального образования "Город Архангельск" и Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", позволяющие разместить жилой комплекс, детский сад и бассейн | II квартал 2022 года | |
| 6 | Разработка и утверждение проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка | II квартал 2022 года | |
| 7 | Проведение инженерных изысканий | III квартал 2022 года | |
| 8 | Получение Инвестором технических условий для технологического подключения к инженерным сетям | III квартал 2022 года | |
| 9 | Проведение Инвестором кадастровых работ в соответствии с утвержденным проектом межевания территории | III квартал 2022 года | |
| 10 | Заключение с Инвестором договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, а также условиях, установленных инвестиционным контрактом, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) | III квартал 2022 года | |
| 11 | Выдача градостроительного плана земельных участков | III квартал 2022 года | |
| 12 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса | 2022-2026 годы | |

| | | | |
|------|--|-----------------------|--|
| | | | |
| 12.1 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса 1 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений | IV квартал 2022 года | |
| 12.2 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса 2 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений | IV квартал 2023 года | |
| 12.3 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса 3 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений | IV квартал 2024 года | |
| 12.4 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса 4 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений | IV квартал 2025 года | |
| 12.5 | Выполнение работ по проектированию жилого комплекса 5 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений | IV квартал 2026 года | |
| 13 | Выполнение работ по проектированию детского сада | II квартал 2023 года | |
| 14 | Выполнение работ по проектированию бассейна | III квартал 2023 года | |
| 15 | Согласование проектной документации на детский сад с Публично-правовым образованием до проведения экспертизы | IV квартал 2023 года | |
| 16 | Согласование проектной документации на бассейн с Публично-правовым образованием до проведения экспертизы | IV квартал 2023 года | |
| 17 | Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий детского сада | III квартал 2023 года | |
| 18. | Получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий бассейна | IV квартал 2023 года | |
| 19 | Получение разрешений на строительство и начало строительства этапов жилого комплекса | IV квартал 2022 года | |
| 20 | Получение разрешения на строительство и начало | IV квартал 2023 | |

| | | | |
|------|---|---|--|
| | выполнения строительно-монтажных работ по детскому саду | года | |
| 21 | Получение разрешения на строительство и начало выполнения строительно-монтажных работ по бассейну | IV квартал 2024 года | |
| 22 | Ввод в эксплуатацию здания детского сада | IV квартал 2025 года | |
| 23 | Ввод в эксплуатацию здания бассейна | IV квартал 2026 года | |
| 24 | Выполнение обязательств по безвозмездной передаче здания детского сада и объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного объекта, инженерных сетей, коммуникаций и проездов, ведущих к детскому дошкольному образовательному учреждению, с проектной, исполнительной и технической документацией в муниципальную собственность (но не позднее даты ввода в эксплуатацию одной третьей жилых помещений от общей площади помещений согласно масштабному инвестиционному проекту "Квартал 152") | I квартал 2026 года | |
| 25 | Выполнение обязательств по безвозмездной передаче здания плавательного бассейна, инженерных сетей, коммуникаций и проездов, ведущих к нему, в муниципальную собственность (но не позднее даты ввода в эксплуатацию двух третей жилых помещений от общей площади помещений согласно масштабному инвестиционному проекту "Квартал 152") | I квартал 2027 года | |
| 26 | Поэтапный ввод в эксплуатацию жилых объектов | с IV квартала 2024 года по IV квартал 2028 года | |
| 26.1 | Ввод в эксплуатацию жилых объектов 1 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | IV квартал 2024 года | |
| 26.2 | Ввод в эксплуатацию жилых объектов 2 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | IV квартал 2025 года | |

| | | | |
|------|---|-------------------------|--|
| 26.3 | Ввод в эксплуатацию жилых объектов 3 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | IV квартал 2026 года | |
| 26.4 | Ввод в эксплуатацию жилых объектов 4 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | IV квартал 2027 года | |
| 26.5 | Ввод в эксплуатацию жилых объектов 5 этап – не менее 20 000 кв.м общей площади жилых помещений (площадь квартир) | IV квартал 2028 года | |
| 27 | Представление в Публично-правовое образование итогового отчета о реализации масштабного инвестиционного проекта и достижении основных показателей | I квартал 2029 года | |

ООО "Специализированный
застройщик "Интер-ТЕП"

" _____ " _____ 20 ____ г