

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЛАЙН»

Заказчик – ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»

Документация по планировке территории с целью реализации проектов «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская» и «Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)».

Том 3. Часть 1.

Материалы по обоснованию проекта планировки
и проекта межевания территории

25-12/ДПТ/2025

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Симферополь, 2025 г.

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЛАЙН»

Свидетельство № П-196-14022018
Регистрационный номер члена в реестре СРО: 124 от 06.06.2018

Заказчик – ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»

Документация по планировке территории с целью реализации проектов «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская» и «Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)».

Том 3. Часть 1.

Материалы по обоснованию проекта планировки
и проекта межевания территории

25-12/ДПТ/2025

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор

Главный архитектор
проекта



Поддубняк А.Н.

Широколова Е.Ю.

г. Симферополь, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	5
1.	ВВЕДЕНИЕ	6
2.	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.	13
2.1	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	13
2.1.1	Существующее расположение участков	13
2.1.1.1	Перечень ограничений использования рассматриваемого земельного участка в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь, согласно Приказа Федерального агентства воздушного транспорта от 09.09.2024 № 812-П «Об установлении приаэродромной территории гражданской авиации Симферополь»	20
2.1.2	Основные решения развития территории, функциональное зонирование.	23
2.1.2.1	Жилые секции	28
2.1.2.2	Дом быта	29
2.1.2.3	Объекты транспортной инфраструктуры.	30
2.1.2.4	Улично-дорожная сеть	33
2.1.2.5	Комплексное благоустройство	34
2.1.3	Потребность в объектах социального назначения.	36
2.2	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;	39
2.3	Результаты инженерных изысканий.	40
2.3.1	Инженерно-геодезические изыскания	40
2.3.2	Инженерно-геологические изыскания	41
2.3.3	Инженерно-экологические изыскания	43
2.3.4	Инженерно-гидрометеорологические изыскания	45
2.4	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	47
2.4.1	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера.	47
2.4.2	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера.	47
2.4.3	Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	47
2.5	Перечень мероприятий по гражданской обороне.	48
2.6	Мероприятия по охране окружающей среды.	49
2.7	Мероприятия для маломобильных групп населения	55
2.8	Обоснование очередности планируемого развития территории	55
2.9	Инженерные сети	55
2.9.1	Электроснабжение объекта	56
2.9.2	Теплоснабжение объекта	56
2.9.3	Сети водоснабжения и водоотведения	57
2.9.4	Сети связи	58
2.9.5	Сети ливневой канализации	58
2.10	Основные технико-экономические показатели по проекту планировки территории.	59
3.	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	60
4.	ПРИЛОЖЕНИЯ	
4.1	Приказ Министерства жилищной политики и Государственного строительного надзора Республики Крым № 312-«П» от 01 августа 2025г	62
4.2	Договор №2041/25 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 09 июля 2025г	75
4.3	Договор №2042/25 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 09 июля 2025г	90
4.4	Инвестиционная декларация, прилагаемая к заявлению о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и г. Севастополя	105

4.5	Инвестиционная декларация, прилагаемая к заявлению о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и г. Севастополя	160
4.6	Договор аренды земельного участка № 160-2025 от 29.07.2025	209
4.7	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010308:7305	226
4.8	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010308:7129	231
4.9	Письмо Министерства образования, Науки и Молодежи Республики Крым № 01-15/5308 от 04.08.2025г	234
4.10	Технические условия ГУП РК «Вода Крыма» № ТУ-230725-18/01 от 23.07.2025г. на переустройство инженерных сетей	237
4.11	Письмо Муниципального казенного учреждения департамента городского хозяйства №1/14150/24/01-28/1 от 13.08.2025г	239
4.12	Письмо ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго» №02-22/9376 от 21.08.2025г	243
4.13	Технические условия ГУП РК «Вода Крыма» № ТУ-130825-22 / 01 от 13.08.2025 на подключение к централизованной системе водоснабжения и водоотведения	245
4.14	Технические условия ООО «Миранда-медиа» №03-02/06-М-192 от 25.08.2025г на технологическое присоединение объекта	246

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Наименование		Масштаб
ТОМ – 1 Утверждаемая часть. Проект планировки территории.	Часть 1 Пояснительная записка	
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей основной части проекта планировки территории
		Лист 2. Чертеж планировки территории
		1:1500
ТОМ – 2 Утверждаемая часть. Проекта межевания территории.	Часть 1 Пояснительная записка	
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей основной части проекта межевания территории
		Лист 2. Чертеж межевания территории
		1:1000
ТОМ – 3 Материалы по обоснованию проекта планировки территории и проекта межевания территории.	Часть 1 Пояснительная записка	
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей по обоснованию проекта планировки и межевания
		Лист 2. Схема расположения элемента планировочной структуры (Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Симферополь)
		Лист 3. Схема организации движения транспорта и пешеходов, включая схему движения транспорта на территории
		Лист 4. Схема границ существующих земельных участков. Схема размещения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов
		Лист 5. Схема размещения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, переносу
		Лист 6. Схема границ территории объектов культурного наследия. Схема границ с особыми условиями использования территории. Схема границ особо охраняемых природных территорий
		Лист 7. Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории
		Лист 8. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории
		1:500
		1:500
		1:500
		1:500
		1:500
		1:500
		1:500

1. ВВЕДЕНИЕ

Данная документация по планировке территории разрабатывается с целью реализации проектов «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская» и «Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)».

Разработка ДПТ осуществляется на основании следующих документов:

- Приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 01.08.2025 г. № 312-П «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта;

- Задание на подготовку документации по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» (ОГРН 1239100014262, ИНН 9102292856) инвестиционных проектов «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская» и «Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)», приложение № 2 от 01.08.2025 г. 312-П.

- Договор между ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» и ООО «СПЛАЙН» о разработке документации по планировке территории №27/ДПТ от 25.07.2025.

- Договор № 2041/25 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 09.07.2025 заключенного между Советом министров Республики Крым и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СИМДОМСТРОЙ» в отношении реализации инвестиционного проекта строительства многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства.

- Договор № 2042/25 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 09.07.2025 заключенного между Советом министров Республики Крым и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СИМДОМСТРОЙ» в отношении реализации

инвестиционного проекта строительства комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки.

- Инвестиционная декларация к договору № 2041/25 на строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская.

- Инвестиционная декларация к договору № 2042/25 на создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта).

Документация по планировке территории (далее - ДПТ) разрабатывается для территории, расположенной в г. Симферополь, Республики Крым по улице Севастопольской, в районе дома 86. В территорию разработки ДПТ входят два земельных участка: 90:22:010308:7129, 90:22:010308:7305.

ДПТ включает в себя материалы проекта планировки территории (далее - ППТ) выполненные согласно ст. 42 Градостроительного кодекса РФ и материалы проекта межевания территории (далее - ПМТ) выполненные согласно ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

ПМТ разрабатывается на основании разработанных и обоснованных решений в ППТ.

ДПТ разрабатывается на земельных участках, которые по правовому признаку относятся к одному юридическому лицу, планирующему осуществлять его застройку - обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СИМДОМСТРОЙ» (далее – ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»).

ДПТ разрабатывается в целях создания необходимых условий для реализации участником свободной экономической зоны (далее СЭЗ) ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» двух проектов:

- Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская (договор участника СЭЗ № /25);

- Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта) (договор участника СЭЗ № 2042/25).

Специализированный застройщик будет осуществлять свою инвестиционно-строительную деятельность в границах одного элемента

планировочной структуры, который устанавливается данным ППТ в составе данной ДПТ. Устанавливаемый элемент планировочной структуры А расположен в границах рассматриваемой территории и совпадает с ее границами.

Необходимость разработки документации по планировке территории регламентирована статьей 17 Федерального закон "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя" от 29.11.2014 N 377-ФЗ, а так же постановлением Совета Министров Республики Крым от 12.06.2019 г. №391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов».

Земельные участки, рассматриваемые в ДПТ, принадлежат Застройщику ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» на основании:

- Договора аренды земельного участка 90:22:010308:7305, находящегося в муниципальной собственности № 160-2025 от 29.07.2025 г., заключенный между администрацией города Симферополя Республики Крым и Обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМДОМСТРОЙ».

- Право собственности на земельный участок 90:22:010308:7129 №90:22:010308:7129-1/008/2025-3 от 27.05.2025, выданное Обществу с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМДОМСТРОЙ».

Таблица 1. Координаты границы рассматриваемой территории и координаты границ устанавливаемого элемента планировочной структуры А.

Номер точки	Y	X
1	4968352.20	5188208.22
2	4968380.53	5188229.82
3	4968389.71	5188245.17
4	4968387.81	5188247.85
5	4968358.52	5188289.05
6	4968355.46	5188286.70
7	4968344.38	5188300.58
8	4968333.76	5188313.86
9	4968331.88	5188316.20
10	4968321.44	5188329.26
11	4968306.53	5188347.90
12	4968293.99	5188363.60
13	4968288.93	5188359.38
14	4968282.73	5188366.79
15	4968261.57	5188352.58
16	4968258.58	5188350.52
17	4968282.89	5188317.98
18	4968282.13	5188317.39
19	4968284.40	5188314.43
20	4968273.60	5188305.96
21	4968276.63	5188301.84
22	4968275.79	5188301.19
23	4968275.11	5188295.76
24	4968280.74	5188296.27
25	4968290.79	5188304.41
26	4968300.14	5188291.75
27	4968302.01	5188289.41
28	4968312.64	5188276.13
29	4968303.76	5188269.31
30	4968303.76	5188255.28
1	4968352.20	5188208.22

Территория в границах ППТ представлена двумя земельными участками в составе устанавливаемого элемента планировочной структуры А. Согласно определению актуальной редакции региональных нормативов градостроительного проектирования, элемент планировочной структуры – часть территории поселения, муниципального округа, городского округа (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы).

Специализированный застройщик будет осуществлять свою инвестиционно-строительную деятельность в границах одного элемента планировочной структуры, в котором расположена рассматриваемая территория.

Основой для разработки ДПТ являются следующие земельные участки:

Таблица 2. Показатели исходных земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м²
1	90:22:010308:7305	3 175
2	90:22:010308:7129	4 488
Всего:		7663

Застройку рассматриваемой территории планируется производить за счет внебюджетных средств.

ДПТ предусматривается:

- рациональное использование земельного участка для создания современной жилой застройки, внутри которой сконцентрирован основной набор социально-бытовых, культурно-развлекательных и общественно-деловых встроенных помещения для комфортного проживания жильцов комплекса;

- образование основных зон в планировочной структуре застройки территории, для разделения функциональных потоков;

- расчет основных градостроительных показателей по планируемой застройке территории;

- приведение видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с планируемой деятельностью участника СЭЗ направленной на реализацию инвестиционной программы с целью освоения территории перспективного развития объекта регионального значения.

Подготовка ДПТ осуществляется на основании следующих нормативных актов:

- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Жилищный кодекс Российской Федерации.
- Водный кодекс Российской Федерации.

- Федеральный закон от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2020 года № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2017 года N 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления».

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

- СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*.

- СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНиП 35-01-2001.

- Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года N 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым».

- Закон Республики Крым от 15 сентября 2014 года N 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений».

- Закон Республики Крым от 13 января 2015 года № 65-ЗРК/2015 «О Красной книге Республики Крым»;

- Закон Республики Крым от 25 декабря 2014 года № 50-ЗРК/2014 «О растительном мире».

- Постановление Совета министров Республики Крым от 07 октября 2014 года N 368 «О Порядке рассмотрения обращений инвесторов и заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым».

Базовая градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Российской Федерации;

- Схема территориально планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855 (с изменениями и дополнениями).

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года N 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» (с изменениями и дополнениями).

- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

- Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (действующая редакция).

2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2.1.1. Существующее расположение участков.

Рассматриваемая территория объекта расположена в центральной части городского округа Симферополь. С северной части участок проектирования соприкасается с существующей городской дорогой ул. Севастопольской. С южной стороны ограничивается существующим городским проездом пер. Гавена и соприкасается с ул. Миллера. С восточной и западной частей участок проектирования соприкасается с участками размещения дошкольных общеобразовательных учреждений.

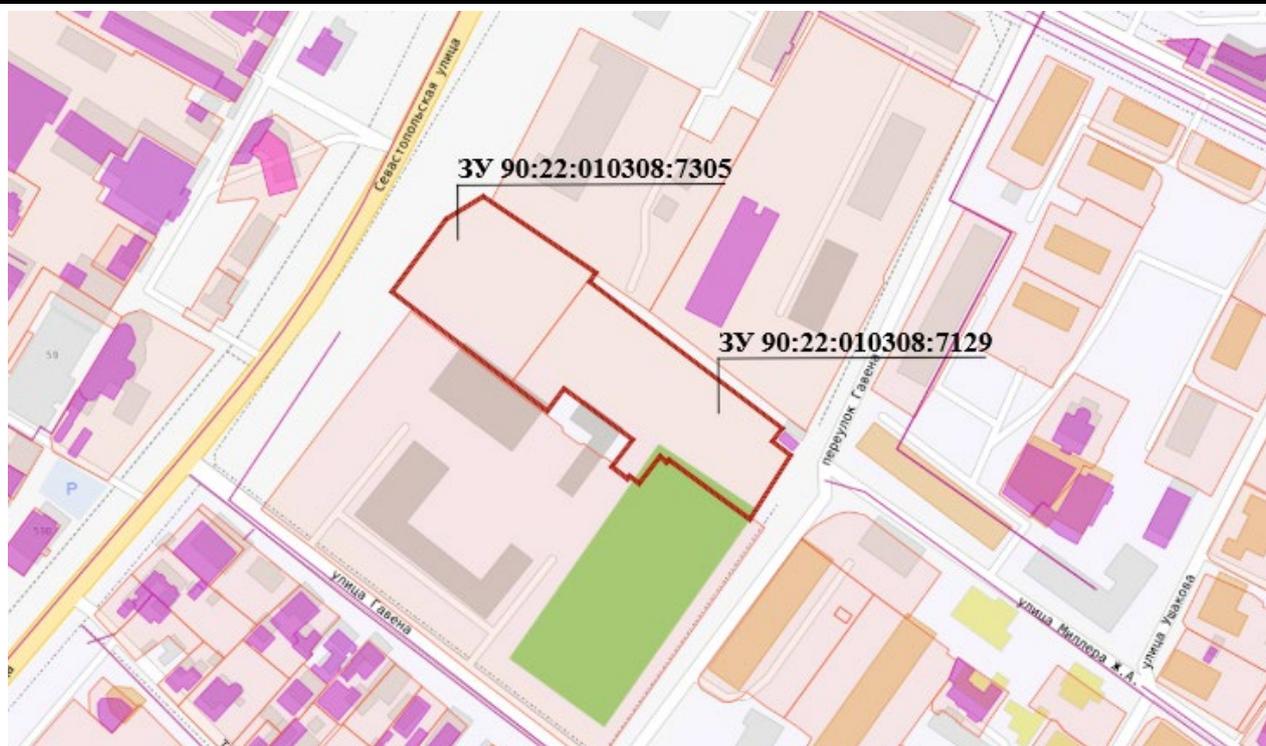


Рис. 1. Фрагмент кадастровой карты с указанием кадастровых номеров земельных участков.

— Граница территории разработки ДПТ, согласно заданию.

Площадь рассматриваемых участков (территории) в границах ДПТ составляет 0,7663 га.

В настоящее время, согласно Правил землепользования и застройки (далее ПЗЗ) муниципального образования городской округ Симферополь, рассматриваемая территория расположена в одной территориальной зоне О-2: зона объектов образования.



— Граница территории разработки ДПТ, согласно заданию.

Рис. 2 Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ городского образования Симферополь.

Согласно градостроительному регламенту ПЗЗ го Симферополь, территориальная зона О-2 представлена следующими видами разрешенного использования:

Таблица 3. *Виды разрешенного использования для зоны О-2 согласно градостроительному регламенту действующей редакции ПЗЗ.*

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	3.2
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5

Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3	3.6
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	3.8
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	3.9
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	8.0

Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
Условно разрешённые виды использования		
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	3.10
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3

Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	8.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Вспомогательные виды использования		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9

Таблица 4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметр	Значение
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Не подлежат установлению, не ограничен
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Не менее 5 м от границ земельного участка со стороны выходящей на улицу любой категории. Другие устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке

В настоящее время территория участка не застроена. Территория частично покрыта травянистой и древесно-кустарниковой растительностью. Травянистая растительность представлена разнотравно-злаковыми сообществами, древесно-кустарниковая растительность представлена робинией лжеакацией.

Территория проектирования расположена в границах зон с особыми условиями использования территории.

Таблица 5. Существующие зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ).

№ п/п	Кадастровый номер ЗОУИТ	Описание зоны	Срок действия
1	90:00-6.927	Приаэродромная территория аэродрома «Симферополь»	бессрочный
2	90:00-6.957	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»	бессрочный
3	90:00-6.958	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»	бессрочный
4	90:00-6.961	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»	бессрочный
5	90:00-6.959	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь»	бессрочный
6	90:22-6.1132	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ ТП-365 ТП-492	бессрочный
7	90:22-6.356	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ЗДАНИЯ ТП 365 УЛ. МИЛЛЕРА, 2/6	бессрочный
8	90:22-6.476	Охранная зона ВЛ-0,4 кВ ТП-365 Л-1,4	бессрочный
9	90:22-6.1340	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ ТП-209 ТП-365	бессрочный

2.1.1.1 Перечень ограничений использования рассматриваемого земельного участка в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь, согласно Приказа Федерального агентства воздушного транспорта от 09.09.2024 № 812-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь» (далее – Приказ № 812-П от 09.09.2024 г.).

Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь.

В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в таблице 4.4 Приказа № 812-П от

09.09.2024 г. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания с учетом абсолютных высот ограничения объектов.

Согласно таблице 4.4 Приказа № 812-П от 09.09.2024 г. рассматриваемая территория полностью расположена в секторе 3.12.2 с абсолютной высотой (далее Набс) 342,32 метра.

Проектными решениями предусмотрено строительство одиннадцатипятиэтажного жилого дома с абсолютной отметкой наиболее выступающих частей на кровле здания не превышающих 316,7 метров.

Условие строительства объектов капитального строительства в третьей подзоне – соблюдается.

Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь.

В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

В границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих абсолютные высотные ограничения согласно таблице 5.4 Приказа № 812-П от 09.09.2024 г.

Согласно таблице 5.4 Приказа № 812-П от 09.09.2024 г. рассматриваемая территория полностью расположена в секторе 4.58.2 с Набс 345,0 метра.

Проектными решениями предусмотрено строительство одиннадцатипятиэтажного жилого дома с абсолютной отметкой наиболее выступающих частей на кровле здания не превышающих 316,7 метров.

Условие строительства объектов капитального строительства в четвертой подзоне – соблюдается.

Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь.

В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на

безопасность полетов воздушных судов.

В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии с нижеописанными ограничениями.

Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, размещение которых допускается в пятой подзоне, не должны достигать:

по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне);

по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон.

Условия размещения рассматриваемых объектов капитального строительства в пятой зоне - соблюдаются.

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь.

В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом.

Проектными решениями не предусматривается строительство сооружений способствующих массовому скоплению птиц.

Согласно данных инженерных изысканий и ответов на запросы от:

- Министерства экологии и природных ресурсов № 23648/22 от 25.07.2025 в границах территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории и земли лесного фонда. Так же в границах земельного участка не расположены земли лесопаркового зеленого пояса города Симферополя.

- Министерства культуры Республики Крым №10583/22-11/1 от 19.04.2023

- на рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия, территория не попадает в зону действия таких объектов.

- Государственного комитета по водному хозяйству и мелиорации Республики Крым № 16177/08-23/1 от 25.07.2025, в границах рассматриваемой территории внутренние водные объекты и водоохранные зоны отсутствуют.

2.1.2. Основные решения развития территории, функциональное зонирование.

Документацией по планировке территории предусматривается комплексный подход к освоению территории с созданием комфортного и удобного городского пространства с объектами капитального строительства различной функциональной направленности и необходимым набором социально-бытовых и общественных помещений и пространств. Освоение земельных участков планируется производить в рамках инвестиционного проекта.

Освоение территории предусматривается в рамках существующей территориальной зоны О-2 «Зона объектов образования», согласно правилам землепользования и застройки городского округа Симферополь.

Документация по планировке территории разрабатывается в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2014 N 377-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя" (далее ФЗ-377). На основании положений ст. 17 п. 7, градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов. Таким образом, в данном проекте, действующие ПЗЗ муниципального образования городского округа Симферополь, рассматриваются в части определения границ существующих территориальных зон, для недопущения расположения существующих и планируемых земельных участков в двух и более территориальных зонах. Иные градостроительные показатели устанавливаются и обосновываются данным проектом планировки территории.

Проектом межевания территории предусматривается приведение вида разрешенного использования участков в соответствие с планируемой деятельностью в рамках реализации инвестиционной программы участника СЭЗ. Так согласно ст. 17 ФЗ-377 п. 8 вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, определяется в соответствии с документацией по планировке территории.

Проектом межевания территории производится:

- изменение видов разрешенного использования участков в соответствии с намеченной инвестиционной деятельностью;

- выделение нового земельного участка: ЗУ1 путем раздела земельного участка 90:22:010308:7129 для размещения дороги, которая является пожарным проездом, а так же обеспечивает коммуникацию по территории рассматриваемого комплекса. Раздел земельного участка производится согласно правил указанных в земельном кодексе Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 11.06.2021). Согласно ст. 11.4 п.6 в случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, при разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах;

- выделение элементов планировочной структуры;

При освоении территории применяются следующие основные планировочные решения:

- рациональное использование территории под размещение современной и востребованной застройки объектами жилого и общественного назначения;

- обеспечение проживающих в комплексе необходимым набором объектов оздоровительного, развлекательного, социально-бытового и общественно-делового обслуживания;

- комплексное благоустройство и озеленение территории;

- создание безбарьерной среды по всей территории комплекса;

- организация внутренних пространств в комплексе, свободных от стоянки транспортных средств;

- размещение необходимого количества объектов транспортной инфраструктуры;

- рациональное размещение объектов инженерной инфраструктуры.

При организации планировочной структуры территории под застройку, планируется создать комплекс с современным обликом, который учитывает размещение общественных, торговых и социально-бытовых площадей для покрытия основных потребности жильцов комплекса. Во время разработки ДПТ особое внимание уделялось организации дорожно-транспортных путей сообщения по комплексу, организации парковочного пространства, а также комплексному озеленению территории.

Проектом планировки территории предусматривается строительство двух основных объектов капитального строительства, которые сблокированы в единый архитектурный объем:

- многоквартирного жилого дома;

- коммерческих помещений в собранных в объеме условно называемого «дома быта».

Жилой комплекс, условно можно разделить на следующие объемы или зоны разной функциональной направленности:

- жилые блок-секции;

- торгово-развлекательный и общественно-деловой центр;

- помещения и площадки для транспортной инфраструктуры;

- зона комплексного благоустройства.

Планируемое здание жилого многоквартирного дома имеет правильную форму в плане и представляет собой один жилой объем. В данном здании также размещаются парковочные пространства.

Здание дома быта предназначается для обслуживания жилой застройки. Здание представляет из себя трехэтажный объем.

Таблица 6. Основные градостроительные показатели застройки рассматриваемого комплекса принятые в ДПТ.

№ по генплану	Номер ЗУ	Наименование квартала, здания и сооружения	Этажность, эт.		Расчетная площадь, м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь земельного участка, м ²	Котн в границах ЗУ	Кисп в границах ЗУ	Котн согласно РНГП	Кисп согласно РНГП	Этапы реализации
			согласно ППТ	максимальная								
Тип застройки согласно РНГП – Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)												
1	90:22:010308:7129	Многоквартирный жилой дом	11	11	3 420	1 450	3 745	0,39	0,91	0,4	1,7	I
Тип застройки согласно РНГП – Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)												
2	90:22:010308:7305	Дом быта	3	5	1 400	880	3 175	0,28	0,44	0,7	2,0	II
		Итого по комплексу			4 820	2 330	6 975					
Примечание:												
1. Основные показатели приведенные в таблице в части этажности, площади застройки и расчетной площади - могут быть скорректированы на стадии разработки проектной документации. Полученные после корректировки расчетной площади и площади застройки проектные показатели Котн и Кисп не должны превышать установленные Котн и Кисп, указанные в утверждаемой части ППТ.												
2. Очередность строительства уточняется на стадии разработки проектной документации.												

Размещение жилого здания на участке выполнено с учётом норм санитарно-бытовых, противопожарных разрывов и норм инсоляции. Озеленение и комплексное благоустройство оформлено с целью создания комфортных условий проживания и времяпрепровождения. Вокруг здания формируется безбарьерная и свободная от машин благоустроенная городская среда.

Уровень комфортности и тип квартир в жилых зданиях сформированы исходя из результатов маркетинговых исследований спроса и требований нормативных документов в сфере строительства.

Расчетная площадь многоквартирного жилого дома, принята согласно требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования

(далее - РНГП).

Согласно раздела 2 РНГП «Расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом, - сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением помещений общего пользования, помещений общественного назначения, в том числе помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, а также за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений, предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения)».

$K_{отн}$ - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории при отсутствии утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории применяются к земельному участку.

При подготовке документации по планировке территории расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, определяется применительно к земельному участку, а в случае перспективной жилой (жилищно-рекреационной) застройки - к территории, в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

$K_{исп}$ - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории при отсутствии утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории применяются к земельному участку.

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории определяется как отношение расчетной площади здания к площади участка. При подготовке документации по планировке территории расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории определяется применительно к земельному участку, а в случае перспективной жилой (жилищно-рекреационной) застройки - к территории, в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

При формировании планировочной структуры застройки жилой зоны

приняты следующие отступы от устанавливаемых красных линий:

- отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений - 5 м;
- отступ от красной линии проездов – 0 м.

Таким образом, в расчетную площадь здания МКД не включены площади встраиваемых помещений. При расчете необходимого количества парковочного пространства площади встраиваемых помещений учитываются согласно требованиям пункта 4.1.5. РНГП.

При расчете $K_{отн}$ площадь застройки от встроенных помещений учтена.

Расчетная площадь Дома быта определена согласно требований РНГП: «Расчетная площадь общественного здания (за исключением комплекса апартаментов, апартаментов, апарт-отеля и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты) - сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, в том числе за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства».

2.1.2.1. Жилые секции.

Размещение жилых секций многоквартирного дома выполнено с учётом норм санитарно-бытовых, противопожарных разрывов и норм инсоляции.

Жилой объем дома представлен тремя секциями, соединенные между собой функциональными связями в уровне технического этажа, а также подземного паркинга. Вход в секции осуществляется в уровне технического этажа, а также в уровне паркинга.

Между секциями формируется безбарьерная и свободная от машин благоустроенная городская среда. Так же комплексное благоустройство выполнено в уровне планировки земельного участка.

Уровень комфортности и тип квартир в жилых зданиях сформированы исходя из результатов маркетинговых исследований спроса и требований

нормативных документов в сфере строительства.

В целях определения обеспеченности населения объектами социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур на территориях муниципальных образований Республики Крым минимально допустимый уровень жилищной обеспеченности на одного жителя принимать в соответствии с таблицей 4.9. РНГП.

Таблица. 7. Расчет количества жителей комплекса.

Общая площадь квартир, м ² .	Уровень жилищной обеспеченности м ² /чел.	Количество жителей, чел.
8 606	35	245
Примечание: В расчет принята общая площадь квартир, которая учитывает площадь летних помещений с понижающими коэффициентами.		

2.1.2.2. Дом быта.

Здание дома быта расположено с западной стороны относительно жилого многоквартирного дома. Функционально дом быта обеспечивает жильцов комплекса и жителей г. Симферополь:

- товарами продовольственной и непродовольственных групп;
- разнообразными площадями общественного питания;
- необходимым набором социально ориентированных помещений;
- услугами бытового уровня;
- услугами развлекательного и досугового формата.

Потребность комплекса в тех или иных помещениях будет формироваться на основании спроса населения на определенные функциональные площади в данном районе городского округа. На основании чистой конкуренции рынок коммерческий помещений самостоятельно будет регулировать состав, площадь и назначение общественных, бытовых и торговых помещений дома быта. Несмотря на адаптивность коммерческой недвижимости под рыночный спрос проектными решениями предусматривается обеспечение жилого комплекса нормативными площадями исходя из минимального уровня обеспеченности предусмотренного РНГП:

Таблица 8. Нормативные (табл. 5.2.9 РНГП) и фактические данные (по данной ДПТ) по нормируемым площадям общественных помещений.

№ п/п	Наименование показателя по РНГП	Нормативный показатель РНГП	Расчетные показатели комплекса	Фактические показатели для комплекса, не менее	Доступность, м	Размещено, наименование ОКС/адрес
1	Объекты общественного питания	80 мест на 1000 чел.	19,6 мест.	100 мест	118	1 этаж проектируемого Дом быта
2	Стационарные торговые объекты	1045 м2 на 10000 чел.	25,6 м2.	300 м2	118	1 этаж проектируемого Дом быта
3	Нестационарные торговые объекты	216 м2 на 10 000 чел.	5,29 м2.	56 м2	118	1 этаж проектируемого Дом быта
4	Нестационарные торговые павильоны для продажи продуктов общественного питания	0,9 ед на 10 000 чел.	0,02 ед.	2 ед.	118	1 этаж проектируемого Дом быта
5	Аптеки	-	-	4 ед.	123	ул. Д. Ульянова, 7А
					308	ул. Д. Ульянова, 22
					273	ул. Д. Ульянова, 12
					453	ул. Д. Ульянова, 2
6	Предприятия бытового обслуживания	9 раб. Мест на 1000 чел.	2,2 чел.	10 раб. мест.	118	1,2 этаж проектируемого Дом быта
7	Банковские (кредитно-финансовые) учреждения	1 объект на 2000 чел.	0,1 объект.	4 объекта.	118	Проектируемый Дом быта
					740	Отделения СберБанка, ул. Севастопольская, 39А.
					1 920	Отделение банка ВТБ, ул. Балаклавская, 68
					1 450	Отделение Генбанка, ул. 60 лет Октября, 17

2.1.2.3. Объекты транспортной инфраструктуры.

Данные объекты представлены развитой сетью автомобильных дорог, парковочными пространствами, а также специальными зонами для покрытия

функциональных нужд комплекса (организация пожарных проездов, места проезда технологического транспорта и др.).

Согласно региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП) Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года №171 (с изменениями и дополнениями) таблица 4.3 расчетный коэффициент обеспеченности рассматриваемых объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади:

- $K_{м/м}=0,35$ – для типа застройки «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная жилая застройка)»;

Для типа застройки «Общественно-деловая застройка (за исключением комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты) показатель обеспеченности парковочным пространством принимается согласно СП.42.13330.2016 приложение Ж. Для здания дома быта принимается 1 машино-место на 60 м² общей площади.

Для определения количества машино-мест (парковочных мест), размещаемых в границах парковочного пространства, площадь парковочного места определяется исходя из расчета в зависимости от типа организации парковки, паркинга:

- не менее 25 кв. м на автомобиль при размещении плоскостных открытых стоянок автомобилей;

- не менее 35 кв. м на автомобиль при размещении гаражей-стоянок (паркингов), в том числе подземных гаражей (паркингов);

- не менее 18 кв. м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей (без учета проездов);

- не менее 14 кв. м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и перпендикулярном расположении автомобилей или расположении под углом (без учета проездов);

- не менее 16,5 кв. м на автомобиль при размещении автомобиля с электрическим двигателем с возможностью осуществления его зарядки,

Парковочное пространство с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, размещается в границах рассматриваемых земельных участков.

В рассматриваемом комплексе организация парковочных мест предусматривается:

- на открытых парковках, оборудованных вдоль дорог и проездов;
- в подземном паркинге.

Таблица 9. Расчет потребности объектов капитального строительства в площадях, необходимых для организации машино-мест (парко-мест), согласно требованиям РНГП в границах земельного участка по каждому типу застройки.

№ п/п	Наименование здания, сооружения, зоны	Расчетная площадь здания, м ²	Общая площадь, м ²	Км/м	Нормативная потребность, м ²	Размещено в ППТ, м ²		Баланс +/-, м ² площади
						Открытые парковки	Подземный паркинг	
1	Многоквартирные жилые дома (тип застройки согласно РНГП табл 4.3 «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная жилая застройка)»)	3 420	-	0,35	1 197	49	1 740	+ 592
2	Дом быта (тип застройки согласно РНГП табл 4.3 «Общественно-деловая застройка (за исключением комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты)»).	-	1 600	60 м ² общей площади на 1м/м согласно СП 42	487 (27 машино/места)	490	-	+ 3
Всего		3 420	2 000		1 549	2 279		+ 595

Примечание:

1. При разработке проектной документации потребности объектов капитального строительства в площадях, необходимых для организации машино-мест (парко-мест), уточняется и принимается принимается не менее нормативной указанной в РНГП и СП42.

Нормативная потребность в парковочных местах на проектируемой территории обеспечена в полном объеме для каждого земельного участка, выполняя основные условия РНГП и обеспечивая комфортное размещение

транспортных средствах, как жильцов многоквартирного жилого дома, так и посетителей дома быта. Парковка гостей дома быта будут расположены в шаговой доступности (50-100 м) на специально оборудованных парковочных пространствах

Баланс необходимого парковочного пространства для рассматриваемой территории между плоскостными и подземными местами уточняется на стадии разработки проектной документации.

2.1.2.4. Улично-дорожная сеть.

Основные въезды на территорию осуществляются с основной дороги местного значения ул. Севастопольской и пер. Гавена города Симферополь.

В настоящее время в границах проектируемой территории улично-дорожная сеть отсутствует.

Основные параметры улично-дорожной сети приняты в соответствии с требованиями «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Таблица 10. Основные параметры проектируемой улично-дорожной сети

Категория дорог и улиц	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Минимальная ширина пешеходной части тротуара, м
Проезды основные по общественным зонам	3,0	2	1,2

Дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети представлены ниже.

Таблица 11. Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети

Показатели	Единица измерения	Количество
Проезды	км	0,32

Движение общественного транспорта осуществляется по автодороге по ул. Севастопольской, на которой располагаются остановки общественного транспорта в пределах нормативной пешеходной доступности для жителей

проектируемой территории.

По сторонам территории комплекса, которые примыкают к основным улицам города данной проектной документацией устанавливаются красные линии.

Таблица 12. Координаты устанавливаемых красных линий для стороны территории, примыкающей к ул. Севастопольской и пер. Гавена

Номер точки	Y	X
Красная линия №1		
1	4968352.20	5188208.22
2	4968380.53	5188229.82
3	4968389.71	5188245.17
Красная линия №2		
4	4968258.58	5188350.52
5	4968261.57	5188352.58
6	4968282.73	5188366.79
Примечание: Точки указаны в графической части ПМТ Том2 Часть2 и ППТ Том2 Часть1		

Красные линии нанесены в графических утверждаемых частях ДПТ, а так же в графических частях материалов по обоснованию.

2.1.2.5. Комплексное благоустройство.

В проекте планировки учтено комплексное благоустройство территории с озеленением и организацией мест для отдыха и занятий детей и взрослых.

К мероприятиям по благоустройству территорий комплекса относятся:

- организация безбарьерных пешеходных путей сообщения;
- освобождение прогулочных пространств от автомобильных стоянок;
- устройство площадок для занятия спортом;
- устройство детских площадок;
- организация мест общего пользования;
- комплексное озеленение территории;
- прокладка наружных инженерных сетей (освещение и подсветка территории, система полива, ливневая канализация, слаботочные сети для

организации точек WI-FI).

Нормативные показатели по озеленению и организации площадок отдыха детей и взрослых приняты согласно региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года №171 (с изменениями и дополнениями):

Таблица 13. *Нормативные показатели коэффициентов озеленения, обеспеченности детскими площадками и площадками для отдыха взрослых согласно табл. 4.4 и 4,5 РНГП.*

№ п/п	Наименование показателя для типа застройки согласно РНГП «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	Норматив
1	Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания, Коз. Тип застройки по РНГП: «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная).	Не менее 20%
2	Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания, Коз. Тип застройки по РНГП: «Общественно-деловая застройка (за исключением комплексов апартаментов, апартаментов и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов).	Согласно действующих норм
3	Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания, Кдет.пл. Тип застройки по РНГП: «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная).	Не менее 3,0 %
4	Расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания, Квзр.пл. Тип застройки по РНГП: «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная).	Не менее 3,0 %

Все потребности по озеленению и устройству площадок для отдыха взрослых и детей учитываются в границах земельного участка под размещение многоквартирного жилого дома. Нормативными требованиями отсутствует необходимость в организации детских и взрослых площадок, а так же озеленения участка под размещения дома быта. Проектными решениями данной ДПТ предусматривается озеленение данного земельного участка, а так же организация пространств для отдыха жителей города Симферополя. Планируется озеленить 350 м² площади участка под размещение дома быта, что составляет не менее 10% от

площади участка. Так же планируется организовать спортивные площадки и площадки для тренировки собак общей площадью не менее 200 м².

Таблица 14. Расчет потребности проектируемой территории в озеленении.

№ п/п	Наименование здания, сооружения, зоны	Расчетная площадь здания, м ²	Коз	Нормативная потребность, м ²	Размещено в ППТ, м ²		Баланс +/-, м ² площади озеленения
					плоскостное	вертикальное	
1	Многоквартирные жилые дома. Тип застройки по РНГП: «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная).	3 420	0,2	684	723	355	+394
					Всего: 1078		

Примечание:

1. При разработке проектной документации потребность проектируемой территории в озеленении, принимается не менее площади определенной по Коз указанных в данной таблице.

Таблица 15. Расчет потребности проектируемой территории в детских и взрослых площадках отдыха.

№ п/п	Наименование здания, сооружения, зоны	Расчетная площадь, м ²	Кдет.пл	Квзр.пл	Нормативная потребность, м ²		Размещено в ППТ, м ²		Баланс +/-, м ² площади озеленения	
					Детские площадки, м ²	Площадки отдыха взрослых, м ²	Детские площадки, м ²	Площадки отдыха взрослых, м ²	Детские площадки, м ²	Площадки отдыха взрослых, м ²
1	Зона многоквартирной жилой застройки (многоэтажной)	3 420	0,03	0,03	103	103	115	151	+12	+48

Примечание:

1. При подсчете нормативной потребности спортивных площадок (взрослые спортивные и игровые площадки), допускается размещать спортивные площадки за пределами земельного участка, подлежащего застройке, при этом в расчете обеспеченности таких объектов не должны включаться территории объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детские сады).

Таким образом, зонирование территории произведено с учетом создания комфортной городской среды, учитывая современные требования нормативных актов в части размещения зон отдыха, парковочного пространства, а также требования к комплексному благоустройству территории. Координаты зон и

участков указаны в утверждаемой части проекта межевания территории.

2.1.3. Потребность в объектах социального назначения.

Основным показателем для подсчета необходимо числа мест в дошкольных и общеобразовательных учреждениях является количество жителей жилого квартала.

Комплекс предназначен для постоянного проживания 245 человек.

Расчет показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения дошкольными и общеобразовательными организациями выполнен согласно требований табл. 5.2.1 РНГП.

Согласно нормативных требований при подготовке документации по планировке территории в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры должна быть обеспечена нормируемая потребность существующего и планируемого населения в объектах социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, в том числе соблюдение предельных значений расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального и местного значения населения муниципальных образований, расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности такими объектами населения муниципальных образований, устанавливаемых региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Таблица 16. *Расчет необходимого количества мест в общеобразовательной организации.*

№ п/п	Наименование показателя	Един. изм.	Кол-во	Примечание
1	Количество жителей в многоквартирных домах	чел.	245	
2	Количество учеников	учен.	38	152 учеников на 1000 человек согласно табл.5.2.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования.

Таблица 17. *Расчет необходимого количества мест в детском дошкольном учреждении.*

№ п/п	Наименование показателя	Един. изм.	Кол-во	Примечание
1	Количество жителей в многоквартирных домах	чел.	245	

2	Количество детей дошкольного возраста	учен.	14	55 детей на 1000 человек согласно табл.5.2.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования.
---	---------------------------------------	-------	----	---

Обеспечение жителей комплекса необходимым количеством мест в дошкольных и школьных образовательных учреждениях планируется осуществить за счет действующих организаций города Симферополь, которые расположены в нормативной шаговой доступности от рассматриваемой территории.

Согласно требованиям РНГП табл. 5.2.1 пешеходная доступность для городского населенного пункта составляет:

- 500 метров для дошкольных учреждений;
- 500 метров для общеобразовательных учреждений.

В пешеходную доступность от рассматриваемой территории застройки входят следующие действующие дошкольного и общеобразовательные организации:

Таблица 18. Общеобразовательные организации шаговой доступности:

№	Название учреждения	Адрес
1	МБОУ СШ № 38 Города Симферополь Республики Крым	ул. Севастопольская, 86
2	МБОУ СШДС «Лингвист» города Симферополь республики Крым	ул. Крымских Партизан, 15

Таблица 19. Дошкольные организации шаговой доступности:

№	Название учреждения	Адрес
1	МБДОУ детский сад № 78 «Колокольчик» города Симферополь Республики Крым	ул. Дмитрия Ульянова, 28А
2	МБДОУ детский сад № 56 «Ландыш» города Симферополь Республики Крым	пер. Гавена, 3
3	МБДОУ детский сад № 37 «Гвоздичка» города Симферополь Республики Крым	ул. Тополевая, 17
4	МБДОУ модульный детский сад города Симферополь Республики Крым	ул. Гавена, 5А
5	МБОУ СШДС «Лингвист» города Симферополь республики Крым	ул. Крымских Партизан, 15

Размещение детей школьного и дошкольного возраста будет осуществляться в действующие учреждения образования г. Симферополь. Согласно информации предоставленной МКУ Департамент образования при администрации города Симферополя Республики Крым письмо от 28.07.2025 №4564/01-15 –

запрашиваемые вышеуказанные школы полностью укомплектованы учениками. Запрашиваемые детские сады имеют в наличии 109 свободных мест. На момент ввода в эксплуатацию жилого многоквартирного дома, застройщиком будет запрошена информация о наличии свободных мест, а так же о вместимости дошкольных и школьных учреждений находящихся как в шаговой доступности так и за ее пределами. В случае отсутствия, на момент ввода в эксплуатацию, свободных мест в учреждениях образования в шаговой доступности от комплекса, Застройщиком будет организован подвоз детей к учреждениям, которые будут находится за границей шаговой доступности.

2.2 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

Разработка документации по планировке территории с целью реализации проектов «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская» и «Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)», производилась на основании действующих региональных нормативов градостроительного проектирования. Данные нормативы регулируют:

- предельную площадь застройки участка;
- плотность застройки;
- обеспеченность парко-местами;
- минимальные показатели озеленения территории;

- минимальную обеспеченность местами отдыха взрослых и детей;
- доступность до объектов транспортной инфраструктуры;
- показатели для расчета обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.

Обоснование соответствия принятых параметров требованиям региональным градостроительным нормам выполнено в п.2.1. данного раздела по каждому градостроительному показателю.

Рассматриваемые в данной документации по планировке территории объекты внесены в схему территориального планирования Республики Крым как объекты регионального значения – объект № 18.176 на карте планируемого размещения объектов регионального значения.

2.3. Результаты инженерных изысканий.

На проектируемой территории выполнены следующие инженерные изыскания:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания;

2.3.1. Инженерно-геодезические изыскания.

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям для подготовки документации по планировке территории выполнен изыскательским учреждением ООО «КРЫМГЕО».

ООО «КРЫМГЕО» является членом ассоциации «СРО Некоммерческое партнерство инженеров – изыскателей «ГЕОБАЛТ» (регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО: И-038-25122012). На выполнение работ имеются выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 28 июля 2025г., регистрационный номер члена: № ВРГБ-9106013528/70.

Работы выполнены в системе координат СК-63г (5 зона) и Балтийской системе высот 1977г.

Полевые и камеральные работы выполнены в соответствии с требованиями Задания на выполнение инженерно-геодезических изысканий и Программы инженерно-геодезических изысканий, СП 47.13330.2016, СП 11-104-97, а также других нормативных документов, приведенных в перечне нормативных ссылок на технические документы, обосновывающие методы выполнения работ.

Полевые и камеральные работы выполнены приборами, прошедшими метрологическую поверку, июле-августе 2025 г., бригадой геодезистов под руководством Старовойтов Д.А.

Район изысканий обеспечен пунктами государственной геодезической сети – пунктами триангуляции 1-го, 2-го и 4-го класса. Исходными пунктами ГГС для выполнения топографической съемки выбран пункт Романовский.

При рекогносцировочном обследовании участка производства работ проведена ревизия существующих исходных пунктов государственной геодезической сети. По результатам обследования определена их сохранность и возможность использования в качестве исходных при развитии опорной геодезической сети, составлена ведомость обследования пунктов (Приложение Г)

Топографическая съемка заданной территории выполнялась методом спутниковых геодезических определений, с помощью GPS приемников PrinCe X91, в режиме RTK, в масштабе 1:500 высотой сечения рельефа 0,5м, согласно п 5.3.2.2, п.5.3.2.7, п. 5.3.2.8, п. 5.3.2.9 СП317.1325800.2017.

Точность и качество топографической съемки соответствует п.п. 5.1.16-5.1.19 СП 47.13330.2016 и СП 11-104-97.

Выполнено создание электронный инженерно-топографического плана в масштабе 1:500 с сечением рельефа 0.5м в СК-63 и Балтийской системе высот 1977г., построена цифровая модель местности (ЦММ) по результатам контрольных измерений.

2.3.2. Инженерно-геологические изыскания

Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям для подготовки документации по планировке территории выполнен изыскательским учреждением ООО «КРЫМГЕО».

На выполнение работ имеются выписка из реестра членов

саморегулируемой организации от 28 июля 2025г., регистрационный номер члена: № ВРГБ-9106013528/70.

В геологическом строении площадки изысканий по результатам обработки архивного материала, совокупности характерных признаков генезиса, особенностей литологического состава, а также математической обработки результатов лабораторных исследований на исследуемом участке до глубины 12,00 м выделено четыре структурно-генетических комплекса (СГК):

СГК-I - Современные техногенные образования (tQh)

Слой Н1 – Насыпной грунт - дорожная одежда из асфальтобетона.

Слой Н – Насыпной грунт - суглинок темно-коричневый, с дресвой и щебнем известняка, с корнями растений и строительным мусором.

СГК-II. Верхнечетвертичные аллювиально-пролювиальные образования (арQN3)

ИГЭ-1 - Суглинок светло-коричневый, твердый, тяжелый, просадочный, с включением вторичных карбонатов.

СГК-III – Элювиальные отложения среднего эоцена (eP32a)

ИГЭ-2 – Глина светло-желтая, текучая, легкая, водонасыщенная, местами ожелезненная (мергель выветрелый).

СГК-IV – Отложения среднего эоцена (P32a)

ИГЭ-3 – Мергель полускальный светло-желтый, очень низкой прочности, рыхлый, сильновыветрелый, неразмываемый.

Стратификация разреза проведена по литологическим признакам (минерально-петрографическому и гранулометрическому составу), с учётом условий образования, состояния (плотности, структуры, влажности, консистенции, слоистости, дисперсности) и механических свойств грунтов.

При бурении в июле 2017 года подземные воды вскрыты всеми скважинами на глубине 4,30-5,50м. Абсолютные отметки установившегося уровня грунтовых вод от +275,90 до +276,60. Относительным водоупором выступает глина (ИГЭ-2).

Питание водоносного горизонта происходит за счёт инфильтрации грунтовых вод со стороны склона, а также вод поверхностного стока.

Необходимо отметить, что при выпадении обильных осадков возможно

повышение уровня грунтовых вод. Ввиду того, что полевые работы выполнялись в 2017 году, настоящая гидрогеологическая ситуация может значительно отличаться от условий в момент проведения буровых работ. Поэтому важно учитывать возможное изменение уровня грунтовых вод при проведении работ.

Согласно СП 11-105-97 ч. II приложения И исследуемая территория в целом относится к II области (потенциально подтопляемые), II-Б району (потенциально подтопляемые в результате ожидаемых техногенных воздействий (планируемое строительство гидротехнических сооружений, проектируемая промышленная и гражданская застройка с комплексом водонесущих коммуникаций, вырубка лесов и т.п.).

Согласно архивным материалам из специфических грунтов (согласно приложению А, таблица А.1 СПА 446.1325800.2019) на площадке изысканий выделяются техногенные грунты Слоя Н1 и Слоя Н.

Учитывая давность и характер образования насыпных грунтов, согласно СП 22.13330.2016. Раздел 6.6 грунты не относятся к самоуплотнённым. Насыпные грунты не рекомендуются в качестве основания фундаментов, рекомендуется к удалению из-под проектируемых сооружений.

В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015-А СП 14.13330.2018 фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 8 баллов при повторяемости 1 раз в 500 лет с вероятностью 0,90 не превышения этой величины в ближайшие 50 лет.

Согласно Карты районирования карста Крымского полуострова, участок изысканий относится к Симферопольскому карстовому району (рис. 8.1). При выполнении изысканий, на территории участка изысканий, понижения поверхности провального типа не обнаружены, что подтверждают рекогносцировочные наблюдения.

Рассматриваемый участок проектируемого строительства отнесен к потенциально опасному, с точки зрения развития карстово-суффозионных процессов.

2.3.3. Инженерно-экологические изыскания

Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям для подготовки документации по планировке территории выполнен изыскательским учреждением ООО «КРЫМГЕО».

На выполнение работ имеются выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 28 июля 2025г., регистрационный номер члена: № ВРГБ-9106013528/70.

Полевые и камеральные работы выполнялись сотрудниками ООО «КРЫМГЕО», по результатам которых были сделаны следующие выводы:

1. Участок изысканий расположен в г. Симферополь, в границах населенного пункта, категория земель - земли населенных пунктов.
2. Ближайшая жилая застройка расположена восточнее территории изысканий и представлена средне этажными жилыми домами на расстоянии 20 м.
3. Современное состояние объекта: территория свободна от застройки, покрыта травянистой и древесно-кустарниковой растительностью.
4. Участок изысканий находится за границами водоохранных зон
5. ФГБУ «Крымское УГМС» ведется наблюдение за фоновыми концентрациями загрязняющих веществ в районе участка изысканий и составляет в пределах 0,50 ПДК (Таблица 1.1 СанПиН 1.2.3685-21).
6. В результате рекогносцировочного обследования исследуемого участка и прилегающих территорий промышленных источников загрязнения атмосферного воздуха не обнаружено.
7. Состояние грунтов оценивается как допустимое
8. При бурении в июле 2017 года подземные воды вскрыты всеми скважинами на глубине 4,30-5,50м. Абсолютные отметки установившегося уровня грунтовых вод от +275,90 до +276,60.

Согласно СП 11-105-97 ч. II приложения И исследуемая территория в целом относится к II области (потенциально подтопляемые), II-Б району (потенциально подтопляемые в результате ожидаемых техногенных воздействий (планируемое строительство гидротехнических сооружений, проектируемая промышленная и гражданская застройка с комплексом водонесущих коммуникаций, вырубка лесов

и т.п.).

9. В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015-А и СП 14.13330.2018, фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 8 баллов при повторяемости 1 раз в 500 лет с вероятностью 0,90 не превышения этой величины в ближайшие 50 лет

10. На обследованных участках скотомогильники, биотермические ямы, захоронения трупов животных отсутствуют.

11. На территории изысканий отсутствуют объекты культурного наследия федерального значения, объекты культурного наследия, которые подлежат государственной охране, объекты культуры регионального и местного значения, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, зоны охраны, защитные зоны объектов культурного наследия

12. Особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значений на участке изысканий отсутствуют.

13. В пределах участка изысканий месторождения подземных вод, твердых полезных ископаемых (в том числе общераспространенных) и углеводородного сырья с утвержденными запасами, состоящими на Государственном балансе запасов полезных ископаемых, отсутствуют.

Таким образом, результаты комплексных инженерно-экологических изысканий позволяют отнести территорию к относительно благополучной в экологическом отношении и пригодной для строительства.

2.3.4. Инженерно-гидрометеорологические изыскания

Технический отчет по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям для подготовки документации по планировке территории выполнен изыскательским учреждением ООО «КРЫМГЕО».

На выполнение работ имеются выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 28 июля 2025г., регистрационный номер члена: № ВРГБ-9106013528/70.

В результате инженерно-гидрометеорологических изысканий установлены

необходимые исходные данные для проектирования: климатические параметры района, гидрографические и гидрологические характеристики водотока района изысканий, оценка степени опасности воздействия природно-климатических явлений на объект изысканий.

1. Район относится к ШБ климатическому подрайону (согласно Изменения №4 СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»).

2. Среднегодовая температура воздуха составляет 11.0°C, в среднегодовом ходе температур самым холодным месяцем является январь (0,2°C), абсолютный минимум температуры воздуха приходится на февраль и составляет минус 30.2°C. Наиболее теплым месяцем является июль, среднемесячная температура воздуха составляет плюс 22.2°C, абсолютный максимум температуры воздуха приходится на август с температурой плюс 39.5°C.

3. Средняя годовая влажность воздуха 73%.

4. Годовая сумма атмосферных осадков в районе изысканий составляет 510 мм. Максимальное годовое количество осадков - 831мм. Максимальный суточный уровень осадков наблюден в количестве 119мм.

5. Снежный покров устанавливается в среднем I декаде декабря, средняя высота снежного покрова за зимний период составляет 8.4см, максимальная 33см, минимальная 2см, с запасом воды в снеге (50-55мм). Сходит снежный покров в II декаде марта. Наблюдается снежный покров в течение зимнего периода 38 дней. Зимний период на участке изысканий считается малоснежным. Согласно СП 20.13330.2016 относится к I району с нормативной нагрузкой 0.5 кПа.

6. В среднем за год в Симферополе 24дня с гололедом. Толщина стенки гололедно-изморозевых отложений на высоте 2м в перерасчете на 10 м по Н.В. Кобышевой составляет 7.1мм (случаи превышения норматива 1 раз за 5 лет) и 12.3мм (1 раз в 25 лет). Согласно СП 20.13330.2016 относится к III району с нормативной толщиной стенки гололеда 10мм.

7. Среднегодовая скорость ветра по данным метеостанции АМСГ Симферополь составила 4.4м/с, наибольшая среднемесячная скорость ветра – 4.9м/с, наименьшая – 3.8м/с. Преобладают направления северо-восточного и восточного ветров. Количество дней со скоростью ветра ≥ 15 м/с (в порывах)

составляет в среднем 54 дня в году. Подобной силы ветра чаще отмечаются с ноября по апрель месяц. Количество дней со скоростью ветра ≥ 25 м/с (в порывах) в среднем составляет 0.8. Отмечается в осенне-зимне-весенний период в незначительном количестве. Согласно СП 20.1333.2016 относится к II району с нормативным ветровым давлением 0.30 кПа.

8. Участок изысканий водных объектов не пересекает.

Учитывая результаты инженерно-гидрометеорологических изысканий участка работ инженерной защиты проектируемого объекта, не требуется.

Инженерно-археологические изыскания планируется выполнить на стадии разработки документации стадии «Проект».

2.4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

2.4.1 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера.

В границах территории, в отношении которой разрабатывается ДПТ, источниками возможных чрезвычайных ситуаций природного характера могут быть: опасные геологические процессы (землетрясение, высокое залегание грунтовых вод); опасные метеорологические (атмосферные) явления и процессы (шквалистый ветер, сильные снегопады и морозы, ливневые дожди, гололед). При строительстве зданий, сооружений и коммуникаций должно предусматриваться устройство их молниезащиты. Проектом планировки территории предусматриваются: организация поверхностного стока, рекультивация нарушенных территорий. В связи с наличием источников возможных чрезвычайных ситуаций природного характера необходима разработка и осуществление мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера, которые должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»,

в частности, должны учитываться ветровые, снеговые и гололедные нагрузки для района проектирования.

2.4.2 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

В границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории отсутствуют: химически опасные объекты с угрозой выброса аварийно-химически опасных веществ; пожаро-взрывоопасные объекты; радиационно-опасные объекты; гидродинамические опасные объекты.

2.4.3 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

Комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объектов капитального строительства предусматривает необходимость разработки и реализации решений по обеспечению первичных мер пожарной безопасности, которые должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Основными мероприятиями, с учетом фактического выполнения мероприятий по обеспечению первичных мер пожарной безопасности в муниципальном образовании, следует считать:

- реализации полномочий органов местного самоуправления по решению вопросов организационно-правового, финансового, материально-технического обеспечения пожарной безопасности муниципального образования;
- разработки и осуществления мероприятий по обеспечению пожарной безопасности муниципального образования, которые должны предусматриваться в планах и программах развития территории, обеспечения надлежащего состояния источников противопожарного водоснабжения;
- разработки и организации выполнения муниципальных целевых программ по вопросам обеспечения пожарной безопасности;
- разработки плана привлечения сил и средств для тушения пожаров и проведения аварийно-спасательных работ на территории муниципального

образования и контроль за его выполнением;

- обеспечения беспрепятственного проезда пожарной техники к месту размещения проектируемого объекта по существующей дорожной сети;
- обеспечения связи и оповещения при пожаре с помощью устройств существующих систем проводной и радиотелефонной связи.

Пожарная безопасность обеспечивается за счет пожарно-спасательной части №3, находящейся по адресу ул. имени газеты Крымская Правда, 10. Расчетное время прибытия - 8 минут.

2.5. Перечень мероприятий по гражданской обороне.

Мероприятия по гражданской обороне как в период эксплуатации, так и на период строительства будут предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

2.6. Мероприятия по охране окружающей среды.

Одним из принципов охраны окружающей среды является необходимость оценки воздействия на окружающую среду при принятии решений об осуществлении хозяйственной и иной деятельности (ст. 3 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»).

В соответствии со ст. 32 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» оценка воздействия на окружающую среду проводится в отношении планируемой хозяйственной и иной деятельности, которая может оказать прямое или косвенное воздействие на окружающую среду, независимо от организационно-правовых форм собственности субъектов хозяйственной и иной деятельности.

Мероприятия по охране окружающей среды направлены на улучшение качества окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов для устойчивого развития территории, обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.

В административном отношении участок реализации рассматриваемого объекта регионального значения находится на территории городского образования Симферополь Республики Крым. Общая площадь территории объекта в границах

ДПТ составляет 0,7663 га. Условно, по характеру освоения, рассматриваемая территория является зоной урбанизации, в которой производится освоение свободных от застройки и зеленых насаждений территорий.

Согласно п. 70 СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» на территории, выделенной в документах градостроительного зонирования, решениях органов местного самоуправления для организации курортных зон, не допускается превышение гигиенических нормативов содержания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе 0,8ПДК (ОБУВ).

Анализ результатов проведенной предварительной оценки негативного воздействия на атмосферный воздух в период строительства и эксплуатации объекта проектирования показал отсутствие превышения влияния на окружающую среду свыше установленных предельных значений гигиенических нормативов качества окружающей среды, в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания». Химическое загрязнение воздушной среды в период строительства носит временный характер и полностью исключается после окончания строительных работ.

В целях сокращения негативного воздействия объектов капитального строительства на окружающую среду, включая период строительства, необходима разработка и осуществление мероприятий по охране окружающей среды,

предусмотренные правилами благоустройства поселения. Необходимость осуществления мероприятий по охране окружающей среды должна быть предусмотрена при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Для предотвращения и сведения к минимуму загрязнения окружающей среды на период строительства, необходимо соблюдать жесткие требования соответствующих норм природоохранного законодательства.

В целях охраны атмосферного воздуха во время строительства проектируемого объекта необходимо соблюдать регламент проведения работ, контролировать уровень качества и проводить следующие мероприятия:

- своевременное техническое обслуживание двигателей внутреннего сгорания, транспортных средств и машин для соблюдения нормативов выбросов продуктов сгорания топлива;

- сведение к минимуму количества строительной техники, работающей одновременно.

В целях защиты подземных вод от загрязнения на период строительства необходимо предусмотреть следующее:

- проведение технического обслуживания строительных машин и механизмов на специальных площадках;

- слив ГСМ только на специально-оборудованных местах;

- регулярный вывоз мусора и бытовых отходов со строительной площадки на полигон ТБО;

- использование для хозяйственно-бытовых нужд строителей специально оборудованные бытовки, биотуалеты и емкости для сбора хозяйственно-бытовых стоков;

- обязательное соблюдение границ территории, отведенной для данного строительства.

В целях защиты почвенного покрова в период строительства необходимо проведение следующих мероприятий:

- вывоз промышленных и бытовых отходов на санкционированные специализированные лицензированные предприятия по обращению с отходами;
- исключение сброса и утечек горюче-смазочных материалов, неочищенных промышленных стоков и других загрязняющих веществ на рельеф и почвы при строительстве;
- восстановление почвенно-растительного слоя и благоустройство территории.

Для сведения к минимуму отрицательного воздействия на растительный мир строительные операции производить строго на площадках временного и постоянного отвода.

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития территории, является установление зон с особыми условиями использования территорий.

Зоны с особыми условиями использования территорий проектируемой территории представлены:

- санитарными разрывами объектов транспортной инфраструктуры;
- охранными зонами от инженерных объектов и коммуникаций;
- приаэродромными зонами аэропорта Симферополь.

Таблица 20. Зоны с особыми условиями использования территорий, охранные зоны

№ п/п	Назначение объекта	Размер ограничений, м
1	Открытые автомобильные стоянки	10; 15; 25; 35; 50
2	Трансформаторные подстанции	10
3	Газопровод	4; 10
4	Линейно-кабельные сооружения электросвязи	2
5	Самотечные сети городской канализации	6
6	Напорные сети городской канализации	10
7	Приаэродромная зона аэропорта Симферополь	См. лист 6 Том3 Часть 2

Мероприятия по санитарной очистке территории

На стадии разработки проектной документации предусматривается организация следующих мероприятий по санитарной очистке территории:

На период строительства:

- сбор строительных отходов осуществлять отдельно по их видам, классам опасности и другим признакам с целью обеспечения их переработки, использования в качестве вторичного сырья, обезвреживания, захоронения;

- места временного хранения строительных отходов оборудовать асфальтобетонным покрытием с отбортовкой, чтобы исключить загрязнение почвы, поверхностных и грунтовых вод, атмосферного воздуха;

- вывоз строительного мусора и ТБО осуществлять по мере накопления на полигон твердых бытовых отходов для размещения.

На период эксплуатации:

- содержание территории в чистоте, своевременный вывоз отходов;

- своевременное обновление и перезаключение договоров на передачу отходов.

Все виды отходов сдаются по договорам специализированным предприятиям. Договоры должны быть заключены до начала строительных работ.

Вывоз хозяйственно-бытовых сточных вод на период строительства будет выполняться специализированной организацией на очистные сооружения по заключению отдельного договора подряда.

Согласно СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» кратность вывоза ТБО в период строительства при температуре плюс 4°C и ниже – 1 раз в 3 дня, при температуре плюс 5°C и выше – ежедневно.

Для сбора отходов IV и V классов опасности на участке проектируемого объекта предусмотрена площадка для сбора ТБО с установкой контейнеров с крышкой для исключения попадания атмосферных осадков. Площадка открытая, с твердым асфальтобетонным покрытием, имеющая ограждения с трех сторон и удобные подъездные пути.

Мероприятия по предотвращению возможного негативного

воздействия на водную среду при строительстве объекта проектирования

включают:

- соблюдение границ территории, отводимой под строительство;
- организация площадок, оборудованных твердым покрытием, для складирования строительных материалов;
- стоянка строительной техники на существующей твердой дорожной поверхности, что позволит предотвратить загрязнение грунтовых вод горюче-смазочными материалами;
- организация мест временного накопления отходов (МВНО) строительства с установкой контейнеров с крышкой для отдельного сбора отходов согласно их вида и класса опасности;
- организация регулярной уборки территории строительной площадки;
- использование исправной строительной техники и автотранспорта, прошедших в обязательном порядке профилактический осмотр, ремонт осуществлять на спецбазе строительной организации, что позволит предотвратить загрязнение грунтовых вод горюче-смазочными материалами. При возникновении аварийной ситуации производится сбор проливов токсичных жидкостей или нефтепродуктов с помощью чистого песка с последующим вывозом отходов на захоронение;
- установка на строительной площадке поста для мойки колес с оборотной системой водоснабжения;
- организованный отвод и сбор дождевых сточных вод на период строительства с учетом профиля местности производится в герметичные накопительные емкости, расположенные на асфальтобетонной площадке (МВНО) с последующим вывозом ассенизационными машинами на очистные сооружения;
- устройство биотуалета для рабочих;
- благоустройство территории по окончании строительных работ.

Выполнение всех предусмотренных проектом природоохранных и экологических требований гарантирует проведение строительных работ без ущерба местной водной среде.

Согласно данным инженерно-экологических изысканий в границах

рассматриваемой территории отсутствуют растения, занесенные в Красные книги Республики Крым и Российской Федерации.

Настоящей документацией по планировке территории предусматривается размещение объектов капитального строительства таким образом, чтобы максимально сохранить зеленые насаждения. Данный принцип касается прежде всего освоения территории ЭПС №3. В целом решения проекта планировки территории направлены на сохранение растительности на рассматриваемых участках, чтобы сделать их достоянием комплекса.

В случае возникшей обоснованной необходимости частичного изъятия растительности - для зеленых насаждений, находящихся в собственности Республики Крым - порядок изъятия и компенсационных высадок регламентируется Постановлением Совета министров Республики Крым от 25.08.2015 г. № 496.

Зеленые насаждения, находящиеся в ведении муниципального органа исполнительной власти, изымаются с компенсационными выплатами согласно решения Симферопольского городского совета.

2.7 Мероприятия для маломобильных групп населения

Территория жилого комплекса запроектирована соответствии с СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» при разработке проектной документации должны быть предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения (далее - МГН) по участку к доступному входу в здание с учетом требований «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Эти пути должны стыковаться с внешними по отношению к участку транспортными и пешеходными коммуникациями, специализированными парковочными местами, остановками общественного транспорта.

2.8. Обоснование очередности планируемого развития территории

Реализация данного проекта предусматривается двумя этапами. На первом

этапе планируется строительство многоквартирного жилого дома, на втором этапе общественного пространства – дома быта.

Таблица 21. Этапы реализации инвестиционных проектов.

№ по генплану	Наименование здания или сооружения	Этап реализации	Срок окончания ПИР	Срок окончания СМР
1	Многоквартирный жилой дом	I	01.06.2026	30.06.2029
2	Дом быта	II	01.01.2027	01.10.2029

2.9 Инженерные сети

Здания комплекса подключаются к существующим городским инженерным сетям для водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и теплоснабжения.

На стадии разработки ДПТ принимается следующая расчетная потребность в инженерном обеспечении объекта капитального строительства:

2.9.1 Электроснабжение объекта.

Электроснабжение объекта осуществляется от существующих городских сетей. Для организации электроснабжения предусматривается переустройства трансформаторной подстанции, которая находится в непосредственной близости от территории проектирования.

Категория электроснабжения объекта – II (вторая).

Таблица 22. Расчет потребления электроэнергии.

№	Токоприемники			
	Наименование	Кол-во	Мощность, кВт	
			одиночная	суммарная
1	Многоквартирный жилой дом	155	1,42	220,0
2	Торгово-офисные площади	1500	0,47	705,0
3	Паркинг подземный	-	355,0	355,0
4	Благоустройство территории	-	20,0	20,0
Общая расчетная мощность				1 300,0

Расчет выполнен согласно СП 256.1325800.2016, табл. 7.1, 7.14 и проектам аналогам.

2.9.2 Теплоснабжение объекта.

Теплоснабжение объектов осуществляется от городских сетей теплоснабжения. Возможность такого подключения предусмотрена письмом ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго» №02-22/9376 от 22.08.2025 года (см. Приложение).

Таблица 23. Расчет максимального часового расхода тепловой энергии выполнен на основании заполненной формы сбора исходных данных.

№ п/п	Наименование объекта	Расчетная площадь здания, кв.м	Теплопотребление, Гкал/ч			
			Отопление	Вентиляция	ГВС	Общая нагрузка
1	Многоквартирный жилой дом	8 883	0,4583626		0,1736327	0,6319953
2	Торгово-офисные площади	1 500	0,0774	0,042975	0,01095	0,1313250

Максимальный часовой расход тепловой энергии:

$Q_{\text{макс}} = 0,7633203$ (Гкал/ч)

Итого, расход тепловой энергии: 0,7633203 Гкал/ч

2.9.3 Сети водоснабжения и водоотведения.

Водоснабжение и водоотведение объектов осуществляется от городских сетей водоснабжения и канализации. Возможность такого подключения предусмотрена техническими условиями ГУП РК «Вода Крыма» № ТУ-130825-22/01 от 13.08.2025 (см. Приложение)

Расчет водопотребления.

Многоквартирные жилые здания

Исходные данные:

1. Этажность проектируемых зданий: до 10 эт.
2. Потребитель – жилые здания, оборудованные с централизованным горячим водоснабжением, водоотведением, оборудованные унитазами, раковинами, мойками, душами и ваннами длиной 1650-1700 мм с душем
3. Продолжительность водоразбора: 24 часов
4. Кол-во потребителей: 300 чел.
5. Горячее водоснабжение: централизованное

Таблица 24. Расчет потребления водоснабжения для многоквартирного*жилого дома.*

Водопотребители Нормативные показатели	Холодное водоснабжение
Количество потребителей, чел.:	300
Нормы водопотребления л/сут:	СП 30.13330.2020 Таблица А.2 - Расчетные расходы воды потребителями – 180
Суточный расход воды, м ³ /сут.: $q_T = \frac{q_{u,i} U_i}{1000}$	$Q = (300 \times 180) / 1000 = 54$

Торгово-офисный центр**Исходные данные:**

1. Количество потребителей в сутки: 100 чел.
2. Продолжительность водоразбора: 12 ч.
3. Горячее водоснабжение: централизованное

Таблица 25. Расчет потребления водоснабжения для дома быта.

Водопотребители Нормативные показатели	Холодное водоснабжение
Количество работников, чел.:	100
Нормы водопотребления, л/сут:	СП 30.13330.2020 Таблица А.2 - Расчетные расходы воды потребителями – 250
Суточный расход воды, м ³ /сут.: $q_T = \frac{q_{u,i} U_i}{1000}$	$Q = (100 \times 250) / 1000 = 25$

Полив территории с зелеными насаждениями

Суточный расход на полив территории (где расположены зеленые насаждения, клумбы, цветники) в жилом комплексе общей площадью около 480 м² при условии однократного полива с нормой расхода 3 л/м² (согласно приложению А, табл. А2 СП 30.13330.2020): 3 (л/м²) x 480 (м²) = 1 440 л = 1,44 (м³/сут)

Расход воды на противопожарную защиту

Максимальный расход воды на наружное пожаротушение многоуровневой надземной автостоянки согласно п.5.12 табл.6 СП 8.13130.2020 «Внутренний противопожарный водопровод» составит 20 л/с.

Максимальный расход воды на наружное пожаротушение многоквартирных жилых зданий приходится согласно п.5.2 СП 8.13130.2020 «Внутренний противопожарный водопровод» составит 20 л/с.

Суммарный суточный расход воды:

$$Q_{\text{сут}} = 54 + 25 + 1,44 = 80,44 \text{ (м}^3\text{/сут)}$$

Максимальный часовой расход воды:

$$Q_{\text{max.h.}} = 3,4 \text{ (м}^3\text{/ч)}$$

2.9.4 Сети связи

Предусматривается подключения объекта к сетям связи согласно технических условий от ООО «Миранда-медиа» №03-02/06-М-192 от 25.08.2025г. (см. Приложение).

2.9.5 Сети ливневой канализации

Предполагается подключение к сетям городской ливневой канализации.

2.10. Основные технико-экономические показатели по проекту планировки территории.

Таблица 26. ТЭП.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Проектные решения	
1	Площадь проектируемой территории, всего	м2	7 663	
2	Площадь застройки жилого дома	м2	1 450	
3	Площадь застройки дома быта	м2	880	
4	Показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, Котн (расчетный / устанавливаемый)	Многоквартирный жилой дом	-	0,39/0,4
		Дом быта	-	0,28/0,7
5	Показатель максимально допустимого коэффициента использования территории, Кисп (расчетный / устанавливаемый)	Многоквартирный жилой дом	-	0,91/1,7
		Дома быта	-	0,44/2,0
6	Этажность (по ППТ)	Жилые секции	эт.	11
		Дом быта	эт.	3

7	Показатели жилых секций		
7.1	Расчетное количество проживающих	чел	245
7.2	Расчетная площадь многоквартирного жилого дома	м ²	3 420
7.3	Жилищная обеспеченность на 1 жителя	м ² /чел	35
8	Показатели дома быта		
8.1	Расчетная площадь	м ²	1 400
9	Нормативные показатели потребности в социальных объектах		
9.1	Детское дошкольное учреждение	мест	14
9.2	Общеобразовательное учреждение	мест	38
10	Озеленения территории ДПТ, места отдыха		
10.1	Плоскостное озеленение территории	м ²	1 073
10.2	Детские площадки	м ²	115
10.3	Площадки для отдыха взрослых, спортивные площадки	м ²	151
11	Транспортная инфраструктура комплекса рассматриваемого в ДПТ		
11.1	Проезды	км	0,32
11.2	Подземный паркинг	м ²	1 740
11.3	Открытые плоскостные парковки	м ²	539

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

– определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

– установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

ПМТ предусматривает 1 этап межевания территории.

Согласно ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации производится раздел земельного участка с сохранением кадастрового номера исходного земельного участка и образованием новых земельных участков.

Образованному земельному участку :ЗУ1 будет присвоен следующий вид разрешенного использования:

- 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования».

Образованному земельному участку :ЗУ2 будет присвоен следующий вид разрешенного использования:

- 3.1 «Коммунальное обслуживание».

Земельному участку 90:22:010308:7305 присваивается вид разрешенного использования – 2.7 «Обслуживание жилой застройки».

Земельному участку 90:22:010308:7129 присваивается вид разрешенного использования – 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Изменение ВРИ происходит на основании Федерального закона от 29.11.2014 N 377-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя" (далее ФЗ-377). На основании положений ст. 17 п. 7, градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов. Таким образом, в данном проекте, действующие ПЗЗ муниципального образования городского округа Симферополь, рассматриваются в части определения границ существующих территориальных зон, для недопущения расположения существующих и планируемых земельных участков в двух и более территориальных зонах. Иные градостроительные показатели устанавливаются и обосновываются данным проектом планировки территории.

Таким образом, проектом межевания территории предусматривается приведение вида разрешенного использования участков в соответствие с планируемой деятельностью в рамках реализации инвестиционной программы участника СЭЗ. Так согласно ст. 17 ФЗ-377 п. 8 вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны

инвестиционных проектов, определяется в соответствии с документацией по планировке территории.

Проект межевания территории разработан на основе кадастрового плана территории.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 7 663 м².

4. ПРИЛОЖЕНИЯ.

Приложение 4.1.



РАДА МІНІСТРІВ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

СОВЕТ МИНИСТРОВ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

НАЗИРЛЕР ШУРАСЫ
КЪЫРЫМ ДЖУМХУРИЕТИ

МІНІСТЕРСТВО
ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА
ДЕРЖАВНОГО
БУДІВЕЛЬНОГО НАГЛЯДУ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ
И ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
МЕСКЕН СІЯСЕТИ ВЕ
ДЕВЛЕТ КЪУРУДЖЫЛЫКЪ
НЕЗАРЕТИ НАЗИРЛИГИ

ПРИКАЗ

01 августа 2025 года

г. Симферополь

№ 312/25 ч

О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта

В соответствии со статьёй 17 Федерального закона от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», статьями 41, 41.2, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 2, 29, 30 Закона Республики Крым от 19 июля 2022 года № 307-ЗРК/2022 «Об исполнительных органах Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 12 июля 2019 года № 391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов», на основании заявления участника свободной экономической зоны на территории Республики Крым – общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СИМДОМСТРОЙ» (далее – ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»), договора № 2041/25 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым, заключенного между Советом министров Республики Крым и ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» 9 июля 2025 года (далее – Договор № 2041/25), договора № 2042/25 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым, заключенного между Советом министров Республики Крым и ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» 9 июля 2025 года (далее – Договор № 2042/25), инвестиционных деклараций, прилагаемых к Договорам № 2041/25 и № 2042/25, сведений о включении ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» в единый реестр участников свободной экономической зоны от 15 июля 2025 года,

регистрационный номер 82А2025001886 **п р и к а з ы в а ю :**

1. Принять решение о подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны – ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» (ОГРН 1239100014262, ИНН 9102292856) инвестиционных проектов «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская» и «Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)» в соответствии со схемой границ территории проектирования согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить задание на подготовку документации по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» (ОГРН 1239100014262, ИНН 9102292856) инвестиционных проектов «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская» и «Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)» согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

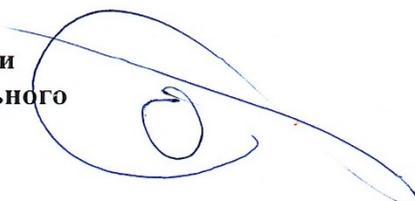
3. Утвердить задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» (ОГРН 1239100014262, ИНН 9102292856) инвестиционных проектов «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская» и «Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)» согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

4. Управлению реализации документов территориального планирования Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым в соответствии с частью 7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в течение десяти дней со дня принятия такого решения направить уведомление о принятом решении главе поселения, главе муниципального округа, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

5. Управлению организационной работы, информационного, документационного и материального обеспечения Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

6. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

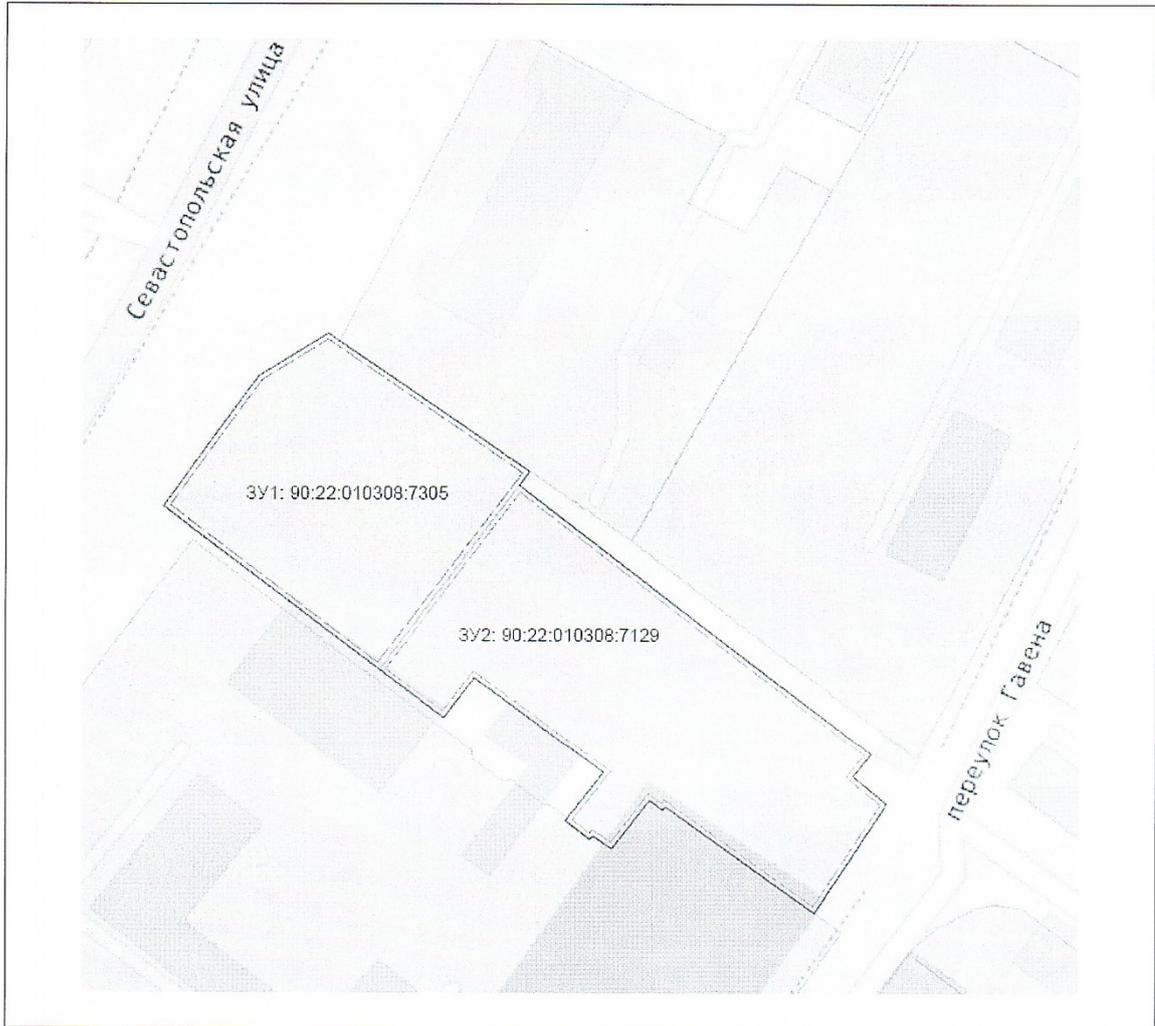
**Министр жилищной политики
и государственного строительного
надзора Республики Крым**



Н.С. Тарасов

Приложение № 1
к приказу Министерства жилищной политики
и государственного строительного надзора
Республики Крым
от «01» августа 2025 года № 312-17^г

Схема границ территории проектирования.



Приложение № 2
к приказу Министерства жилищной политики
и государственного строительного надзора
Республики Крым
от «01» августа 2025 года № 362-17/4

Задание

на подготовку документации по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» (ОГРН 1239100014262, ИНН 9102292856) инвестиционных проектов «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская» и «Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)»

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1.	Основание для подготовки проекта	<ul style="list-style-type: none"> - приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от «__» _____ 20__ года № _____ «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта»; - договор об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от «9» июля 2025 года № 2041/25; - договор об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от «9» июля 2025 года № 2042/25
2.	Инициатор	ООО «Специализированный застройщик «СИМДОМСТРОЙ» ОГРН 1239100014262 ИНН 9102292856 Юридический адрес: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Екатерининская, д. 28/10, пом. 14
3.	Разработчик	ООО «СПЛАЙН» 295043, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д. 122, кв. 23 ИНН/КПП: 9102031438/910201001 ОГРН: 1149102054331
4.	Цели проекта	4.1. Выделение элементов планировочной структуры. 4.2. Установление границ территорий общего

		<p>пользования.</p> <p>4.3. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.</p> <p>4.4. Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.</p> <p>4.5. Определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.</p> <p>4.6. Установление, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.</p> <p>4.7. Установление, изменение, отмена красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенных в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования</p>
5.	<p>Нормативная правовая и методическая база</p>	<p>5.1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;</p> <p>5.2. Федеральный закон от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;</p> <p>5.3. Земельный кодекс Российской Федерации;</p> <p>5.4. Жилищный кодекс Российской Федерации;</p> <p>5.5. Водный кодекс Российской Федерации;</p> <p>5.6. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;</p> <p>5.7. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;</p> <p>5.8. Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;</p> <p>5.9. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;</p> <p>5.10. Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;</p> <p>5.11. Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от</p>

	<p>чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;</p> <p>5.12. Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;</p> <p>5.13. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;</p> <p>5.14. Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;</p> <p>5.15. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2020 года № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;</p> <p>5.16. Постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2017 года № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;</p> <p>5.17. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);</p> <p>5.18. СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;</p> <p>5.19. СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-</p>
--	--

		<p>02-99*; 5.20. СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001; 5.21. Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»; 5.22. Закон Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений»; 5.23. Закон Республики Крым от 13 января 2015 года № 65-ЗРК/2015 «О Красной книге Республики Крым»; 5.24. Закон Республики Крым от 25 декабря 2014 года № 50-ЗРК/2014 «О растительном мире»; 5.25. Постановление Совета министров Республики Крым от 12 июля 2019 года № 391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов»</p>
	6. Базовая градостроительная документация	<p>6.1. Схема территориального планирования Российской Федерации; 6.2. Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная Постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171. 6.3. Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым. 6.4. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым. 6.6. Сведения о ранее утвержденной градостроительной документации (при наличии).</p>
	7. Исходные материалы	<p>7.1. Состав и объем инженерных изысканий установить с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий (часть 5 статьи 41.2 Градостроительного кодекса</p>

		Российской Федерации). 7.2. Сбор исходных данных в объеме, необходимом для подготовки проекта, Заинтересованное лицо осуществляет самостоятельно
	8. Состав проекта планировки территории и проекта межевания территории	8.1. Проект планировки территории выполнить в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации. 8.2. Проект межевания территории выполнить в соответствии с требованиями статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
	9. Требования к проектным материалам, передаваемым на проверку и утверждение	9.1. В соответствии с Административным регламентом предоставления Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым государственной услуги по принятию решений о подготовке, утверждению документации по планировке территории для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, внесении изменений в такую документацию (далее – Административный регламент)
	10. Согласование документации по планировке территории	10.1. Документация по планировке территории подлежит согласованию в порядке, предусмотренном Постановлением Совета министров Республики Крым от 12 июля 2019 года № 391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112
	11. Предоставление документации по планировке территории	11.1. Документация по планировке территории подлежит предоставлению в адрес Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым согласно требованиям, устанавливаемым Административным регламентом, с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112

Приложение № 3
к приказу Министерства жилищной политики
и государственного строительного надзора
Республики Крым
от «04» августа 2025 года № 312 зп

Задание
на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» (ОГРН 1239100014262, ИНН 9102292856) инвестиционных проектов «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская» и «Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)»

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1.	Наименование объекта	«Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская» и «Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)»
2.	Основание для выполнения инженерных изысканий	2.1. Приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от «__» _____ 20__ года № ____ «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта»; 2.2. Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»
3.	Инициатор	ООО «Специализированный застройщик «СИМДОМСТРОЙ» ОГРН 1239100014262 ИНН 9102292856

		Юридический адрес: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Екатерининская, д. 28/10, пом. 14
4.	Исполнитель инженерных изысканий	Инженерные изыскания и (или) отдельные их виды выполняются лицами, указанными в части 2 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации
5.	Виды инженерных изысканий	5.1. Инженерно-геодезические изыскания. 5.2. Инженерно-геологические изыскания. 5.3. Инженерно-гидрометеорологические изыскания. 5.4. Инженерно-экологические изыскания.
6.	Система координат	СК-63
7.	Система высот	Балтийская, 1977 год
8.	Район размещения (местоположение)	Место расположения: Республика Крым, г. Симферополь, ул Севастопольская, в районе дома 86 Земельные участки с кадастровыми номерами 90:22:010308:7305 и 90:22:010308:7129 Границы территории проектирования приняты в соответствии с приложением № 1 к Приказу Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от «__» _____ 20__ года № _____ «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта»
9.	Цель и назначение работ	Подготовка исходных данных для проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории. Инженерно-геодезические изыскания выполняются с целью получения данных о ситуации и рельефе местности путем создания инженерно-топографического плана в качестве топографической основы для подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории. Инженерно-геологические изыскания выполняются с целью получения материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории. Инженерно-экологические изыскания должны обеспечить получение материалов об инженерно-экологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории. Инженерно-гидрометеорологические изыскания

		должны обеспечить получение материалов об инженерно-гидрометеорологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории
10.	Виды работ в составе инженерных изысканий	Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации
11.	Требования к точности, надежности, достоверности и обеспеченности данных и характеристик, получаемых при инженерных изысканиях	<p>Инженерно-геодезические изыскания выполняются с целью получения данных о ситуации и рельефе местности, путем создания инженерно-топографического плана в качестве топографической основы для подготовки проекта планировки и проекта межевания территории.</p> <p>Инженерно-геологические изыскания выполняются с целью получения материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории.</p> <p>Инженерно-экологические изыскания должны обеспечить получение материалов об инженерно-экологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории.</p> <p>Инженерно-гидрометеорологические изыскания для разработки проектной документации должны обеспечить получение материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для подготовки проекта.</p> <p>Инженерно-геодезические изыскания, в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, должны содержать следующий вид работ: создание инженерно-топографического плана масштаба от 1:500 до 1:2000 с высотой сечения рельефа через 0,5 метра.</p> <p>Инженерно-геологические изыскания, в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, должны содержать следующие виды работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сбор и обработка материалов изысканий прошлых лет; - рекогносцировочное обследование, маршрутные наблюдения; - лабораторные исследования грунтов и подземных вод;

		<p>- камеральная обработка материалов и составление технического отчета.</p> <p>Инженерно-экологические изыскания, в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, должны содержать следующие виды работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оценка состояния компонентов природной среды до начала освоения территории; - оценка природных условий с указанием ландшафтных условий, освоенность (нарушенность) местности, особо охраняемые территории (статус, ценность, назначение, расположение); - рекогносцировочное обследование территории; - камеральная обработка результата работ; - работы, необходимые для составления итогового отчета (заключения), в т.ч.: - аналитическое обследование с отбором проб; - почвы на химический анализ; - радиологическое обследование территории (по архивным материалам). <p>Инженерно-гидрометеорологические изыскания, в соответствии с требованиями пункта 7.2 СП 47.13330.2016, должны обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - изучение гидрометеорологического и аэрологического режимов района изысканий; - определение возможности использования водных объектов в качестве источников водоснабжения, а также в санитарно-технических, транспортных, энергетических, мелиоративных, спортивных и культурно-бытовых (рекреационных) целях; - определение возможности проявления опасных гидрометеорологических процессов и явлений, прогноз их воздействия на проектируемые объекты и разработку при необходимости общих рекомендаций по проектированию сооружений инженерной защиты; - исходные данные для разработки необходимых природоохранных мероприятий. <p>2.2. Требования к точности, надежности, достоверности и обеспеченности данных и характеристик, получаемых при инженерных изысканиях.</p> <p>Выполненные инженерные изыскания должны соответствовать требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - СП 47.13330.2016. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения (актуализированная редакция); - СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания
--	--	---

		<p>для строительства»;</p> <ul style="list-style-type: none"> - СП 11-103-97 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства»; - СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»; - СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства».
12.	Требования к материалам и результатам инженерных изысканий	<p>Технический отчет должен соответствовать требованиям СП 438.1325800.2019 «Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»</p> <p>Заказчик в течение пяти рабочих дней со дня получения материалов и результатов инженерных изысканий представляет такие материалы в органы, указанные в пункте 4.21 СП 438.1325800.2019 «Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»</p>

Приложение 4.2

Договор № *2041/25*
об условиях деятельности в свободной экономической зоне
на территории Республики Крым

г. Симферополь

„09 июля 2025“

Совет министров Республики Крым, именуемый в дальнейшем Уполномоченный орган, в лице заместителя Председателя Совета министров Республики Крым - министра труда и социальной защиты Республики Крым Романовской Елены Васильевны, действующего на основании распоряжения Совета министров Республики Крым от 5 мая 2015 года № 401-р «О вопросах подписания договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМДОМСТРОЙ», именуемое в дальнейшем Участник, в лице директора Власенко Полина Богдановны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, руководствуясь Федеральным законом от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее — Федеральный закон № 377-ФЗ), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1. Предметом настоящего Договора является реализация Участником инвестиционного проекта в свободной экономической зоне на территории Республики Крым в соответствии с условиями Договора и инвестиционной декларацией, прилагаемой к заявлению о заключении настоящего Договора с применением особого режима осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне, в том числе таможенной процедуры свободной таможенной зоны.

2. Целью инвестиционного проекта является развитие г. Симферополя путем строительства многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства.

3. В соответствии с пунктом 1 раздела I Договора Участник в целях реализации инвестиционного проекта осуществляет следующие виды деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики

Крым:

код ОКВЭД 68.10 - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

код ОКВЭД 71.12 - Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях.

3.1. Участником в рамках дополнительных обязательств передаются в муниципальную собственность городского округа Симферополь Республики Крым в целях последующего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с требованиями статьи 109.1 Жилищного кодекса Российской Федерации не менее 7,5 % площадей жилых помещений от общей площади планируемого жилищного строительства в рамках реализации инвестиционного проекта.

4. Результатом реализации Участником инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией, прилагаемой к заявлению о заключении Договора (далее – инвестиционная декларация, инвестиционный проект), будет являться развитие г. Симферополя путем строительства многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства, и создание 1 рабочее место.

5. Общий объем капитальных вложений Участника, предусмотренных инвестиционной декларацией, составляет не менее 581 112 000 (пятьсот восемьдесят один миллион сто двенадцать тысяч рублей 00 копеек) рублей, которые будут направлены на выполнение мероприятий, предусмотренных инвестиционной декларацией.

6. Предполагаемый срок реализации инвестиционного проекта до 31 декабря 2039 года.

7. Участник приобретает статус участника свободной экономической зоны со дня внесения в единый реестр участников свободной экономической зоны записи о включении Участника в единый реестр участников свободной экономической зоны.

II. Взаимодействие Сторон

8. Уполномоченный орган обязуется:

1) В день подписания Уполномоченным органом всех экземпляров настоящего Договора направить их Участнику надлежащим образом по адресу Участника, указанному в разделе «Реквизиты Сторон» настоящего Договора, либо вручить нарочно уполномоченному представителю Участника.

2) В день получения от Участника заключенного Договора направить в Министерство строительного и жилищно-коммунального хозяйства

Российской Федерации копию Договора для внесения в единый реестр участников свободной экономической зоны записи о включении Участника в указанный реестр.

3) Не препятствовать ведению хозяйственной деятельности Участника, если указанная деятельность не противоречит законодательству Российской Федерации, Республики Крым и условиям настоящего Договора.

4) Все обязанности Уполномоченного органа указаны в настоящем пункте; иные обязанности, не указанные в настоящем пункте, на Уполномоченный орган не возлагаются.

9. Уполномоченный орган имеет право:

1) Осуществлять мониторинг выполнения Участником условий Договора и контроль за реализацией Участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта в соответствии с Законом № 377-ФЗ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2) Получать необходимую информацию и документы от Участника, в том числе в соответствии с письменными запросами в рамках своих полномочий по управлению свободной экономической зоной.

3) Выдавать Участнику уведомления о необходимости устранения нарушений, выявленных в ходе мониторинга и контроля за реализацией Участником инвестиционного проекта и выполнения Участником условий Договора, под подпись либо иным способом, свидетельствующим о факте их получения Участником.

4) Требовать от Участника представления в сроки, установленные пунктом 32 раздела VII Договора, отчета о ходе реализации инвестиционного проекта, предусмотренного Договором.

5) Требовать в судебном порядке расторжения Договора, в том числе по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 14.1 и частью 3 статьи 14.2 Закона № 377-ФЗ.

6) Уполномоченный орган имеет иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

10. Участник обязуется:

1) Осуществлять в свободной экономической зоне на территории Республики Крым деятельность, предусмотренную Договором, в целях реализации инвестиционного проекта.

2) Реализовать в свободной экономической зоне на территории Республики Крым инвестиционный проект на условиях, в объемах и в сроки, предусмотренные Договором и инвестиционной декларацией.

3) В ходе выполнения мероприятий, предусмотренных инвестиционной декларацией, осуществить капитальные вложения согласно следующим этапам:

1 этап - с момента заключения Договора по 31 декабря 2025 г.

Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительные-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 581 110 (пятьсот восемьдесят одна тысяча сто десять рублей 00 копеек)

2 этап - с 1 апреля 2026 г. по 30 июня 2026 г.

Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительные-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 697 332 (шестьсот девяносто семь тысяч триста тридцать два рубля 00 копеек)

3 этап - с 1 июля 2026 г. по 30 сентября 2026 г.

Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительные-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 464 888 (четыреста шестьдесят четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь рублей 00 копеек)

4 этап - с 1 октября 2026 г. по 31 декабря 2026 г.

Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительные-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 9 685 200 (девять миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч двести рублей 00 копеек)

5 этап - с 1 января 2027 г. по 31 марта 2027 г.

Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительные-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 47 576 682 (сорок семь миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот восемьдесят два рубля 00 копеек)

6 этап - с 1 апреля 2027 г. по 30 июня 2027 г.

Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и

проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительномонтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 64 101 124 (шестьдесят четыре миллиона сто одна тысяча сто двадцать четыре рубля 00 копеек)

7 этап - с 1 июля 2027 г. по 30 сентября 2027 г.

Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительномонтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 64 101 124 (шестьдесят четыре миллиона сто одна тысяча сто двадцать четыре рубля 00 копеек)

8 этап - с 1 октября 2027 г. по 31 декабря 2027 г.

Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительномонтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 64 682 236 (шестьдесят четыре миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи двести тридцать шесть рублей 00 копеек)

9 этап - с 1 января 2028 г. по 31 марта 2028 г.

Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительномонтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 65 844 461 (шестьдесят пять миллионов восемьсот сорок четыре тысячи четыреста шестьдесят один рубль 00 копеек)

10 этап - с 1 апреля 2028 г. по 30 июня 2028 г.

Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительномонтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 65 844 461 (шестьдесят пять миллионов восемьсот сорок четыре тысячи четыреста шестьдесят один рубль 00 копеек)

11 этап - с 1 июля 2028 г. по 30 июня 2029 г.

Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и

проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 197 533 382 (сто девяносто семь миллионов пятьсот тридцать три тысячи триста восемьдесят два рубля 00 копеек)

4) В первые три года со дня заключения Договора осуществить капитальные вложения в сумме не менее 383 578 618 (триста восемьдесят три миллиона пятьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот восемнадцать рублей 00 копеек) рублей, согласно этапам, указанным в подпункте 3 пункта 10 раздела II настоящего Договора.

5) В рамках реализации инвестиционного проекта создать, сохранить и обеспечить замещение 1 (один) новых рабочих мест.

6) В первые три года со дня заключения Договора создать, сохранить и обеспечить замещение 1 (один) новых рабочих мест.

7) Немедленно информировать Уполномоченный орган обо всех изменениях, которые могут повлиять на реализацию инвестиционного проекта, предусмотренного Договором и инвестиционной декларацией.

8) Выполнить следующие условия реализации инвестиционной декларации:

а) Выполнить цель инвестиционного проекта.

б) Произвести капитальные вложения для осуществления каждого из видов деятельности, которые были заявлены в рамках инвестиционного проекта и определены пунктом 3 раздела I настоящего Договора.

в) Реализовать инвестиционный проект на территории Республики Крым.

г) Выполнить объем капитальных вложений, планируемый в рамках инвестиционного проекта, в соответствии с заявленными сроками.

д) Обеспечить начисление персоналу средней заработной платы в размере не менее заявленного в инвестиционной декларации, в сумме не менее 40 000 (сорок тысяч рублей 00 копеек) в месяц, при условии соблюдения установленного законодательством минимального размера оплаты труда.

е) Выполнить иные условия (мероприятия) реализации инвестиционной декларации, прилагаемой к заявлению о заключении настоящего Договора.

9) Не осуществлять деятельность в сфере пользования недрами для целей разведки и добычи полезных ископаемых, за исключением добычи подземных вод, которые используются для целей питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения или технологического обеспечения водой объектов промышленности либо объектов сельскохозяйственного назначения, а также за

исключением разведки и добычи природных лечебных ресурсов для осуществления санаторно-курортного лечения и организации отдыха, и в иных сферах, осуществление деятельности в которых не допускается.

10) Обеспечить исчисление сумм налога путем отдельного учета доходов (расходов), полученных (произведенных) при реализации инвестиционного проекта, и доходов (расходов), полученных (произведенных) при осуществлении иной хозяйственной деятельности, в период применения особого порядка налогообложения в связи с реализацией инвестиционного проекта в качестве участника свободной экономической зоны на территории Республики Крым.

11) По письменному запросу Уполномоченного органа представлять в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней, в Уполномоченный орган требуемую информацию и документы, касающиеся выполнения условий Договора.

12) Раз в полугодие, не позднее 30-го числа месяца, следующего за отчетным полугодием, представлять в Уполномоченный орган полугодичный отчет о реализации Участником инвестиционного проекта на территории свободной экономической зоны.

13) Обеспечить при реализации инвестиционного проекта в свободной экономической зоне на территории Республики Крым соблюдение правил, норм и требований, установленных законодательством Российской Федерации.

14) Исполнять требования Правил проведения проверки соответствия деятельности участника свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и г. Севастополя требованиям Федерального закона «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июня 2019 года № 827.

15) Предоставить на период осуществления деятельности в свободной экономической зоне доступ представителям Уполномоченного органа на территорию размещения объектов, создающихся либо созданных для реализации Участником инвестиционного проекта.

16) Получить в уполномоченных органах Российской Федерации и Республики Крым все необходимые для осуществления деятельности в свободной экономической зоне лицензии, разрешения и иную разрешительную документацию в соответствии с действующим законодательством.

17) При получении уведомления Уполномоченного органа о необходимости устранения нарушений, выявленных в результате осуществления контроля или в ходе мониторинга за выполнением Участником

условий настоящего Договора, устранить нарушения в сроки, установленные данным уведомлением.

18) Выполнить в полном объеме все обязательства, предусмотренные Договором.

19) В течении одного месяца после получения разрешений на строительство объектов жилищного фонда подготовить и направить заявление и документы для заключения дополнительного соглашения к данному Договору в порядке, установленном частью 27 статьи 13 Закона № 377 в части включения в него обязательств Участника по передаче отдельных объектов жилищного фонда в государственную или муниципальную собственность или их уточнения (в случае изменения показателей общего объема (площади) возводимых объектов жилищного фонда).

20) По завершении ввода созданного(ых) в рамках проекта объекта(ов) в эксплуатацию, но не позднее 3-х месяцев с этой даты, осуществить передачу в муниципальную собственность городского округа Симферополь Республики Крым не менее 7,5 % площадей жилых помещений от общей площади планируемого жилищного строительства в рамках реализации инвестиционного проекта для обеспечения жилищным фондом отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

Жилые помещения, подлежащие передаче в собственность Республики Крым или муниципальную собственность для обеспечения жилищным фондом отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым, должны быть пригодны для проживания и соответствовать требованиям статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, Санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 года № 3, и требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

21) Участник выполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

11. Участник имеет право:

1) Реализовывать инвестиционный проект в свободной экономической

зоне на территории Республики Крым с применением особого режима осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне, в том числе таможенной процедуры свободной таможенной зоны.

2) Привлекать иностранных граждан для осуществления трудовой деятельности с учетом особенностей, предусмотренных для соответствующих категорий граждан законодательством Российской Федерации.

3) Осуществлять хозяйственную деятельность, не связанную с реализацией инвестиционного проекта, предусмотренного Договором. При осуществлении такой деятельности не может быть применен особый режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне, в том числе таможенная процедура свободной таможенной зоны.

4) Помещать товары под таможенную процедуру свободной таможенной зоны в целях реализации инвестиционного проекта, предусмотренного Договором и инвестиционной декларацией.

5) Участник имеет иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

III. Срок действия Договора

12. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания Сторонами.

13. Договор заключается на срок существования свободной экономической зоны на территории Республики Крым до 31 декабря 2039 года.

14. Раздел Договора о порядке разрешения споров действует бессрочно.

15. Срок действия Договора может быть продлен по взаимному согласию Сторон на срок, не превышающий срока, оставшегося до прекращения существования свободной экономической зоны на территории Республики Крым.

IV. Условия изменения и расторжения Договора.

16. Настоящий Договор может быть изменен по инициативе одной из Сторон при условии достижения взаимного согласия между Сторонами об изменении Договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

17. Основаниями для отказа от внесения изменений в Договор может служить:

1) Изменение цели инвестиционного проекта.

2) Осуществление Участником видов деятельности, не соответствующих требованиям Закона № 377-ФЗ.

3) Снижение Участником общего объема капитальных вложений.

4) Изменение Участником графика осуществления ежегодного объема

капитальных вложений в первые три года реализации инвестиционного проекта, в случае если это повлечет за собой увеличение сроков реализации инвестиционного проекта.

5) Изменение территории реализации инвестиционного проекта.

6) Снижение количества планируемых для создания рабочих мест.

18. Все изменения и дополнения к Договору будут действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Участником и Уполномоченным органом.

19. Действие Договора прекращается:

1) В случае окончания срока действия Договора.

2) В случае расторжения Договора по соглашению Сторон.

3) В случае досрочного прекращения существования свободной экономической зоны на территории Республики Крым в соответствии с Законом № 377-ФЗ.

4) При наступлении одного из случаев, предусмотренных пунктом 2 части 23 статьи 13 Закона № 377-ФЗ.

5) В случае расторжения Договора по решению суда при установлении в ходе мониторинга выполнения Участником условий Договора либо контроля за реализацией Участником инвестиционного проекта следующих фактов:

а) Неосуществление Участником капитальных вложений в объеме и сроки, которые предусмотрены Договором.

б) Занижение Участником объема капитальных вложений по сравнению с объемом, предусмотренным Договором.

в) Применение Участником особого режима осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне к хозяйственной деятельности, не связанной с реализацией инвестиционного проекта.

г) Нарушение Участником графика создания новых рабочих мест в первые три года реализации инвестиционного проекта.

д) Осуществление Участником в свободной экономической зоне деятельности в сфере пользования недрами для целей разведки и добычи полезных ископаемых, за исключением добычи подземных вод, которые используются для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или технологического обеспечения водой объектов промышленности либо объектов сельскохозяйственного назначения, а также за исключением разведки и добычи природных лечебных ресурсов для осуществления санаторно-курортного лечения и организации отдыха, и в иных сферах, осуществление деятельности в которых не допускается.

е) Нарушение иных условий реализации инвестиционной декларации.

V. Ответственность Сторон

20. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение Сторонами принятых на себя обязательств по Договору Стороны несут ответственность

согласно законодательству Российской Федерации.

21. При расторжении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне по решению суда в связи с нарушением участником свободной экономической зоны условий договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне лицо, утратившее статус участника свободной экономической зоны, обязано уплатить штраф в размере 5 (пяти) процентов от общего объема капитальных вложений, предусмотренного пунктом 5 раздела I Договора, за вычетом объема капитальных вложений, осуществленного на дату утраты статуса участника свободной экономической зоны, но не более 3 000 000 (трех миллионов) рублей и не менее 150 000 (ста пятидесяти тысяч) рублей.

22. Прекращение действия Договора не влечет прекращения ответственности Сторон за его нарушение, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

VI. Порядок разрешения споров

23. Все споры в связи с Договором Стороны разрешают с соблюдением обязательного досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

24. Сторона, имеющая к другой Стороне требование в связи с Договором, обязана до обращения с этим требованием в суд направить другой Стороне письменную претензию с указанием этого требования и приложением удостоверенных ею копий, обосновывающих это требование документов, отсутствующих у другой Стороны.

25. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по месту нахождения Сторон, указанному в разделе «Реквизиты Сторон» Договора.

26. Сторона обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах ее рассмотрения уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения претензии со всеми необходимыми приложениями.

При частичном удовлетворении или отклонении Стороной претензии в уведомлении должно быть указано основание принятого Стороной решения со ссылкой на соответствующий пункт Договора.

27. Направившая претензию Сторона вправе обратиться с указанным в ней требованием в суд, в случае если оно не будет удовлетворено другой Стороной в течение 15 (пятнадцати) дней со дня получения другой Стороной претензии со всеми необходимыми приложениями.

28. Все споры между Сторонами в связи с Договором, в том числе в связи с его заключением, исполнением, нарушением, прекращением его действия (в том числе расторжением, включая односторонний отказ), его недействительностью, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

VII. Мониторинг выполнения¹ Участником условий Договора

29. Мониторинг выполнения Участником условий Договора (далее - мониторинг) осуществляется должностными лицами Уполномоченного органа путем систематического наблюдения за выполнением Участником условий инвестиционной декларации, предусмотренных настоящим Договором.

30. В рамках мониторинга устанавливается:

1) Соответствие деятельности Участника условиям Договора.
2) Осуществление Участником мероприятий, предусмотренных инвестиционной декларацией.

3) Соблюдение графика осуществления ежегодного объема капитальных вложений.

4) Соблюдение графика создания новых рабочих мест в первые три года реализации инвестиционного проекта.

5) Соблюдение графика получения предусмотренных нормативными правовыми актами заключений, согласований и (или) разрешений уполномоченных органов (в случае, если реализация инвестиционного проекта связана с необходимостью проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства, для осуществления которых требуется получение указанных заключений, согласований и (или) разрешений).

6) Выполнение других условий реализации инвестиционной декларации, предусмотренных настоящим Договором.

31. Мониторинг проводится на постоянной основе со дня включения Участника в единый реестр участников свободной экономической зоны (внесения в единый реестр участников свободной экономической зоны записи о заключении с Участником другого договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне) посредством сбора, анализа, обобщения, систематизации и учета предоставленных Участником сведений о ходе реализации инвестиционного проекта, предусмотренного настоящим Договором.

32. Участник по истечении шести месяцев со дня включения в единый реестр участников свободной экономической зоны (внесения в единый реестр участников свободной экономической зоны записи о заключении с Участником другого договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне) и в дальнейшем каждое полугодие в течение всего периода реализации инвестиционного проекта (до момента полного исполнения сторонами всех обязательств по договору об условиях деятельности в свободной экономической зоне) представляет в адрес Уполномоченного органа отчет о ходе реализации инвестиционного проекта, предусмотренного настоящим Договором, а также по требованию (запросу) документы, подтверждающие осуществление участником условий настоящего Договора, в том числе капитальных вложений (банковские выписки,

платежные поручения, акты выполненных работ, счета-фактуры, копии договоров).

33. В случае необходимости Уполномоченный орган дополнительно запрашивает у Участника документы и сведения, требующиеся для проведения мониторинга.

34. Уполномоченный орган, в целях проведения мониторинга раз в полугодие, не позднее 15 календарного дня второго месяца, следующего за отчетным периодом, формирует результаты мониторинга за отчетный период.

35. В случае если в ходе проведения мониторинга выявлен факт неисполнения Участником условий Договора, Уполномоченный орган выдает Участнику уведомление о необходимости устранения выявленных нарушений с указанием сроков их устранения.

По истечении указанного в уведомлении любого из сроков устранения нарушений (если уведомление содержит сведения о нескольких нарушениях с разными сроками устранения нарушений) и при условии, что Участник не устранил нарушения, Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с заявлением о расторжении Договора.

VIII. Заключительные положения

36. Участник не вправе передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу.

37. В случае прекращения действия настоящего Договора любые расходы, понесенные Участником в связи с исполнением Договора, возмещению не подлежат.

38. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

39. Каждая из Сторон несет ответственность перед другой Стороной за достоверность и полноту своих реквизитов, указанных в разделе «Реквизиты Сторон» Договора. В случае изменения указанных в разделе «Реквизиты Сторон» Договора реквизитов одной из Сторон, в том числе ее места нахождения, адреса для корреспонденции в Российской Федерации и банковских реквизитов, эта Сторона обязана направить другой Стороне уведомление об их изменении с указанием новых реквизитов и даты их изменения в срок, позволяющий другой Стороне исполнить свои обязательства по Договору, но не позднее 5 (пяти) дней с даты изменения этих реквизитов.

40. Сторона, исполнившая свои обязательства по настоящему Договору в соответствии с его условиями и исходя из последних известных ей на дату их исполнения реквизитов другой Стороны, считается исполнившей свои обязательства надлежащим образом.

41. Все документы в связи с Договором должны составляться в письменной форме и вручаться Сторонами друг другу под подпись либо направляться по почте ценным письмом с описью вложения с уведомлением о

вручении по адресу для корреспонденции в Российской Федерации другой Стороны.

42. Если документ, направленный одной из Сторон по последнему известному ей адресу для корреспонденции в Российской Федерации другой Стороны, вернулся первой Стороне по причине отсутствия второй Стороны по этому адресу или ее отказа от получения этого документа, такой документ считается полученным второй Стороной в день проставления почтовой или курьерской службой на этом документе или его конверте отметки «Адресат выбыл», «От получения отказался» или иной аналогичной отметки, свидетельствующей об отсутствии адресата по указанному адресу или его отказе от получения документа. Если такая отметка отсутствует или день ее проставления определить невозможно, такой документ считается полученным второй Стороной в день получения первой Стороной возвращенного документа.

43. Во всем, что не предусмотрено условиями Договора, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

44. Признание недействительным какого-либо из пунктов Договора не влечет признания недействительным Договора в целом.

45. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие документы Приложение №1 (перечень рабочих мест, занятых в реализации инвестиционного проекта).

IX. Реквизиты Сторон

Уполномоченный орган	Участник
<p>Совет министров Республики Крым Юридический адрес: 295005, Республика Крым, г. Симферополь, проспект Кирова, 13 <u>1149102016414</u> (основной государственный регистрационный номер уполномоченного органа) <u>9102011424</u> (идентификационный номер налогоплательщика) <u>910201001</u> (код причины постановки на учет) Заместитель Председателя Совета министров Республики Крым - министра труда и социальной защиты Республики Крым Романовская Елена Васильевна</p>   <p>Ф.И.О. _____ (подпись) МП</p>	<p>ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» 295000, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Екатерининская, д. 28/10, помещ. 14 <u>1239100014262</u> (основной государственный регистрационный номер юридического лица или индивидуального предпринимателя) <u>9102292856</u> (идентификационный номер налогоплательщика) <u>910201001</u> (код причины постановки на учет) Директор Власенко Полина Богдановна</p>   <p>Ф.И.О. _____ (подпись) МП</p>

Приложение №1 к Договору от 28 июля 2025 г. №20/2025
 об условиях деятельности в свободной экономической зоне
 на территории Республики Крым

УТВЕРЖДЕНО

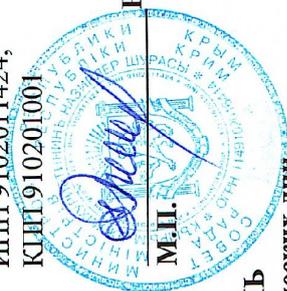
ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»
 Юридический адрес:
 295000, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь,
 ул. Екатерининская, д. 28/10, помещ. 14
 ОГРН 1229100014262,
 ИНН 9102210856,
 КПП 910201001



Н.Б. ВЛАСЕНКО

СОГЛАСОВАНО

Совет министров Республики Крым
 Юридический адрес:
 295005, Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 13.
 ОГРН 1149102016414,
 ИНН 9102011424,
 КПП 910201001



РОМАНОВСКАЯ Е.В.

**ПЕРЕЧЕНЬ
 рабочих мест физических лиц,
 занятых в реализации инвестиционного проекта**

Наименование должности	Квалификация персонала, необходимого для реализации инвестиционного проекта	Количество
Генеральный директор	Требования к квалификации: Высшее образование и стаж работы по направлению деятельности, в том числе на руководящих должностях, не менее 5 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Инженер по надзору за строительством	Требования к квалификации: Высшее образование без предъявления требований к стажу работы или среднее профессиональное образование и стаж работы в должности техника I категории либо других инженерно-технических должностях, замещающих специалистов со средним профессиональным образованием, не менее 5 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Итого:		2

Примечание 1: квалификационные требования (соответствующей должности, классов, разрядов и т.д. в документах по учету кадров инвестора (штатное расписание, трудовой договор и т.д.) приведенные в перечне должности могут быть указаны с уточнением соответствующей категории, класса, разряда и т.д.
 Примечание 2: персонал, указанный в данном пункте, занят в осуществлении видов экономической деятельности, приведенных в п. 6 настоящей инвестиционной декларации.

Приложение 4.3

Договор № *2042/25*
об условиях деятельности в свободной экономической зоне
на территории Республики Крым

г. Симферополь

„09 июля 2025”

Совет министров Республики Крым, именуемый в дальнейшем Уполномоченный орган, в лице заместителя Председателя Совета министров Республики Крым-министра труда и социальной защиты Республики Крым, Романовской Елены Васильевны, действующего на основании распоряжения Совета министров Республики Крым от 5 мая 2015 года № 401-р «О вопросах подписания договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМДОМСТРОЙ», именуемое в дальнейшем Участник, в лице генерального директора Власенко Полины Богдановны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, руководствуясь Федеральным законом от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее — Закон № 377-ФЗ), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1. Предметом настоящего Договора является реализация Участником инвестиционного проекта в свободной экономической зоне на территории Республики Крым в соответствии с условиями Договора и инвестиционной декларацией, прилагаемой к заявлению о заключении настоящего Договора с применением особого режима осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне, в том числе таможенной процедуры свободной таможенной зоны.

2. Целью инвестиционного проекта является создание и развитие на территории Республики Крым комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки.

3. В соответствии с пунктом 1 раздела I Договора Участник в целях реализации инвестиционного проекта осуществляет следующие виды деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым:

код ОКВЭД 68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

4. Результатом реализации Участником инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией, прилагаемой к заявлению о заключении Договора (далее – инвестиционная декларация, инвестиционный проект), будет являться создание и развитие на территории Республики Крым комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки путем осуществления затрат на разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории, а также создание 3 рабочих мест.

5. Общий объем капитальных вложений Участника, предусмотренных инвестиционной декларацией, составляет не менее 70 000 000 (семьдесят миллионов) рублей 00 копеек, которые будут направлены на выполнение мероприятий, предусмотренных инвестиционной декларацией.

6. Предполагаемый срок реализации инвестиционного проекта до 31 декабря 2039 года.

7. Участник приобретает статус участника свободной экономической зоны со дня внесения в единый реестр участников свободной экономической зоны записи о включении Участника в единый реестр участников свободной экономической зоны.

II. Взаимодействие Сторон

8. Уполномоченный орган обязуется:

1) В день подписания Уполномоченным органом всех экземпляров настоящего Договора направить их Участнику надлежащим образом по адресу Участника, указанному в разделе «Реквизиты Сторон» настоящего Договора, либо вручить нарочно уполномоченному представителю Участника.

2) В день получения от Участника заключенного Договора направить в Министерство строительного и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации копию Договора для внесения в единый реестр участников свободной экономической зоны записи о включении Участника в указанный реестр.

3) Не препятствовать ведению хозяйственной деятельности Участника, если указанная деятельность не противоречит законодательству Российской Федерации, Республики Крым и условиям настоящего Договора.

4) Все обязанности Уполномоченного органа указаны в настоящем пункте; иные обязанности, не указанные в настоящем пункте, на Уполномоченный орган не возлагаются.

9. Уполномоченный орган имеет право:

1) Осуществлять мониторинг выполнения Участником условий Договора

и контроль за реализацией Участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта в соответствии с Законом № 377-ФЗ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2) Получать необходимую информацию и документы от Участника, в том числе в соответствии с письменными запросами в рамках своих полномочий по управлению свободной экономической зоной.

3) Выдавать Участнику уведомления о необходимости устранения нарушений, выявленных в ходе мониторинга и контроля за реализацией Участником инвестиционного проекта и выполнения Участником условий Договора, под подпись либо иным способом, свидетельствующим о факте их получения Участником.

4) Требовать от Участника представления в сроки, установленные пунктом 32 раздела VII Договора, отчета о ходе реализации инвестиционного проекта, предусмотренного Договором.

5) Требовать в судебном порядке расторжения Договора, в том числе по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 14.1 и частью 3 статьи 14.2 Закона № 377-ФЗ.

6) Уполномоченный орган имеет иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

10. Участник обязуется:

1) Осуществлять в свободной экономической зоне на территории Республики Крым деятельность, предусмотренную Договором, в целях реализации инвестиционного проекта.

2) Реализовать в свободной экономической зоне на территории Республики Крым инвестиционный проект на условиях, в объемах и в сроки, предусмотренные Договором и инвестиционной декларацией.

3) В ходе выполнения мероприятий, предусмотренных инвестиционной декларацией, осуществить капитальные вложения согласно следующим этапам:

1 этап - с 01 октября 2025 г. по 31 декабря 2025 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 105 000 (сто пять тысяч рублей 00 копеек)

2 этап - с 1 января 2026 г. по 31 марта 2026 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и

проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 105 000 (сто пять тысяч рублей 00 копеек)

3 этап - с 1 июля 2026 г. по 30 сентября 2026 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 560 000 (пятьсот шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)

4 этап - с 1 октября 2026 г. по 31 декабря 2026 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 840 000 (восемьсот сорок тысяч рублей 00 копеек)

5 этап - с 1 января 2027 г. по 31 марта 2027 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 1 866 666 (один миллион восемьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 00 копеек)

6 этап - с 1 апреля 2027 г. по 30 июня 2027 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 4 901 109 (четыре миллиона девятьсот одна тысяча сто девять рублей 00 копеек)

7 этап - с 1 июля 2027 г. по 30 сентября 2027 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних

инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 5 951 664 (пять миллионов девятьсот пятьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят четыре рубля 00 копеек)

8 этап - с 1 октября 2027 г. по 31 декабря 2027 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 5 951 664 (пять миллионов девятьсот пятьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят четыре рубля 00 копеек)

9 этап - с 1 января 2028 г. по 31 марта 2028 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 5 951 664 (пять миллионов девятьсот пятьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят четыре рубля 00 копеек)

10 этап - с 1 апреля 2028 г. по 30 июня 2028 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 5 951 663 (пять миллионов девятьсот пятьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят три рубля 00 копеек)

11 этап - с 1 июля 2028 г. по 30 июня 2029 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 26 192 182 (двадцать шесть миллионов сто девяносто две тысячи сто восемьдесят два рубля 00 копеек)

12 этап - с 1 июля 2029 г. по 30 июня 2030 г.

создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно- сметной документации, подготовительные строительные работы,

строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.) на сумму не менее 11 623 387 (одиннадцать миллионов шестьсот двадцать три тысячи триста восемьдесят семь рублей 00 копеек)

4) В первые три года со дня заключения Договора осуществить капитальные вложения в сумме не менее 32 184 431 (тридцать два миллиона сто восемьдесят четыре тысячи четыреста тридцать один рубль 00 копеек) рублей, согласно этапам, указанным в подпункте 3 пункта 10 раздела II настоящего Договора.

5) В рамках реализации инвестиционного проекта создать, сохранить и обеспечить замещение 3 (три) новых рабочих мест.

6) В первые три года со дня заключения Договора создать, сохранить и обеспечить замещение 2 (два) новых рабочих мест.

7) Немедленно информировать Уполномоченный орган обо всех изменениях, которые могут повлиять на реализацию инвестиционного проекта, предусмотренного Договором и инвестиционной декларацией.

8) Выполнить следующие условия реализации инвестиционной декларации:

а) Выполнить цель инвестиционного проекта.

б) Произвести капитальные вложения для осуществления каждого из видов деятельности, которые были заявлены в рамках инвестиционного проекта и определены пунктом 3 раздела I настоящего Договора.

в) Реализовать инвестиционный проект на территории Республики Крым.

г) Выполнить объем капитальных вложений, планируемый в рамках инвестиционного проекта, в соответствии с заявленными сроками.

д) Обеспечить начисление персоналу средней заработной платы в размере не менее заявленного в инвестиционной декларации, в сумме не менее 40 000 (сорок тысяч рублей 00 копеек) в месяц, при условии соблюдения установленного законодательством минимального размера оплаты труда.

е) Выполнить иные условия (мероприятия) реализации инвестиционной декларации, прилагаемой к заявлению о заключении настоящего Договора.

9) Не осуществлять деятельность в сфере пользования недрами для целей разведки и добычи полезных ископаемых, за исключением добычи подземных вод, которые используются для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или технологического обеспечения водой объектов промышленности либо объектов сельскохозяйственного назначения, а также за исключением разведки и добычи природных лечебных ресурсов для

осуществления санаторно-курортного лечения и организации отдыха, и в иных сферах, осуществление деятельности в которых не допускается.

10) Обеспечить исчисление сумм налога путем отдельного учета доходов (расходов), полученных (произведенных) при реализации инвестиционного проекта, и доходов (расходов), полученных (произведенных) при осуществлении иной хозяйственной деятельности, в период применения особого порядка налогообложения в связи с реализацией инвестиционного проекта в качестве участника свободной экономической зоны на территории Республики Крым.

11) По письменному запросу Уполномоченного органа представлять в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней, в Уполномоченный орган требуемую информацию и документы, касающиеся выполнения условий Договора.

12) Раз в полугодие, не позднее 30-го числа месяца, следующего за отчетным полугодием, представлять в Уполномоченный орган полугодичный отчет о реализации Участником инвестиционного проекта на территории свободной экономической зоны.

13) Обеспечить при реализации инвестиционного проекта в свободной экономической зоне на территории Республики Крым соблюдение правил, норм и требований, установленных законодательством Российской Федерации.

14) Исполнять требования Правил проведения проверки соответствия деятельности участника свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и г. Севастополя требованиям Федерального закона «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июня 2019 года № 827.

15) Предоставить на период осуществления деятельности в свободной экономической зоне доступ представителям Уполномоченного органа на территорию размещения объектов, создающихся либо созданных для реализации Участником инвестиционного проекта.

16) Получить в уполномоченных органах Российской Федерации и Республики Крым все необходимые для осуществления деятельности в свободной экономической зоне лицензии, разрешения и иную разрешительную документацию в соответствии с действующим законодательством.

17) При получении уведомления Уполномоченного органа о необходимости устранения нарушений, выявленных в результате осуществления контроля или в ходе мониторинга за выполнением Участником условий настоящего Договора, устранить нарушения в сроки, установленные

данным уведомлением.

18) Выполнить в полном объеме все обязательства, предусмотренные Договором.

19) Участник выполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

11. Участник имеет право:

1) Реализовывать инвестиционный проект в свободной экономической зоне на территории Республики Крым с применением особого режима осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне, в том числе таможенной процедуры свободной таможенной зоны.

2) Привлекать иностранных граждан для осуществления трудовой деятельности с учетом особенностей, предусмотренных для соответствующих категорий граждан законодательством Российской Федерации.

3) Осуществлять хозяйственную деятельность, не связанную с реализацией инвестиционного проекта, предусмотренного Договором. При осуществлении такой деятельности не может быть применен особый режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне, в том числе таможенная процедура свободной таможенной зоны.

4) Помещать товары под таможенную процедуру свободной таможенной зоны в целях реализации инвестиционного проекта, предусмотренного Договором и инвестиционной декларацией.

5) Участник имеет иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

III. Срок действия Договора

12. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания Сторонами.

13. Договор заключается на срок существования свободной экономической зоны на территории Республики Крым до 31 декабря 2039 года.

14. Раздел Договора о порядке разрешения споров действует бессрочно.

15. Срок действия Договора может быть продлен по взаимному согласию Сторон на срок, не превышающий срока, оставшегося до прекращения существования свободной экономической зоны на территории Республики Крым.

IV. Условия изменения и расторжения Договора.

16. Настоящий Договор может быть изменен по инициативе одной из

Сторон при условии достижения взаимного согласия между Сторонами об изменении Договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

17. Основаниями для отказа от внесения изменений в Договор может служить:

- 1) Изменение цели инвестиционного проекта.
- 2) Осуществление Участником видов деятельности, не соответствующих требованиям Закона № 377-ФЗ.
- 3) Снижение Участником общего объема капитальных вложений.
- 4) Изменение Участником графика осуществления ежегодного объема капитальных вложений в первые три года реализации инвестиционного проекта, в случае если это повлечет за собой увеличение сроков реализации инвестиционного проекта.

- 5) Изменение территории реализации инвестиционного проекта.
- 6) Снижение количества планируемых для создания рабочих мест.

18. Все изменения и дополнения к Договору будут действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Участником и Уполномоченным органом.

19. Действие Договора прекращается:

- 1) В случае окончания срока действия Договора.
- 2) В случае расторжения Договора по соглашению Сторон.
- 3) В случае досрочного прекращения существования свободной экономической зоны на территории Республики Крым в соответствии с Законом № 377-ФЗ.

4) При наступлении одного из случаев, предусмотренных пунктом 2 части 23 статьи 13 Закона № 377-ФЗ.

5) В случае расторжения Договора по решению суда при установлении в ходе мониторинга выполнения Участником условий Договора либо контроля за реализацией Участником инвестиционного проекта следующих фактов:

а) Неосуществление Участником капитальных вложений в объеме и сроки, которые предусмотрены Договором.

б) Занижение Участником объема капитальных вложений по сравнению с объемом, предусмотренным Договором.

в) Применение Участником особого режима осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне к хозяйственной деятельности, не связанной с реализацией инвестиционного проекта.

г) Нарушение Участником графика создания новых рабочих мест в первые три года реализации инвестиционного проекта.

д) Осуществление Участником в свободной экономической зоне деятельности в сфере пользования недрами для целей разведки и добычи полезных ископаемых, за исключением добычи подземных вод, которые используются для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или технологического обеспечения водой объектов промышленности либо объектов сельскохозяйственного назначения, а также за исключением разведки и добычи природных лечебных ресурсов для осуществления санаторно-курортного лечения и организации отдыха, и в иных сферах, осуществление деятельности в которых не допускается.

е) Нарушение иных условий реализации инвестиционной декларации.

V. Ответственность Сторон

20. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение Сторонами принятых на себя обязательств по Договору Стороны несут ответственность согласно законодательству Российской Федерации.

21. При расторжении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне по решению суда в связи с нарушением участником свободной экономической зоны условий договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне лицо, утратившее статус участника свободной экономической зоны, обязано уплатить штраф в размере 5 (пяти) процентов от общего объема капитальных вложений, предусмотренного пунктом 5 раздела I Договора, за вычетом объема капитальных вложений, осуществленного на дату утраты статуса участника свободной экономической зоны, но не более 3 000 000 (трех миллионов) рублей и не менее 150 000 (ста пятидесяти тысяч) рублей.

22. Прекращение действия Договора не влечет прекращения ответственности Сторон за его нарушение, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

VI. Порядок разрешения споров

23. Все споры в связи с Договором Стороны разрешают с соблюдением обязательного досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

24. Сторона, имеющая к другой Стороне требование в связи с Договором, обязана до обращения с этим требованием в суд направить другой Стороне письменную претензию с указанием этого требования и приложением удостоверенных ею копий, обосновывающих это требование документов, отсутствующих у другой Стороны.

25. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего

адресату по месту нахождения Сторон, указанному в разделе «Реквизиты Сторон» Договора.

26. Сторона обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах ее рассмотрения уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения претензии со всеми необходимыми приложениями.

При частичном удовлетворении или отклонении Стороной претензии в уведомлении должно быть указано основание принятого Стороной решения со ссылкой на соответствующий пункт Договора.

27. Направившая претензию Сторона вправе обратиться с указанным в ней требованием в суд, в случае если оно не будет удовлетворено другой Стороной в течение 15 (пятнадцати) дней со дня получения другой Стороной претензии со всеми необходимыми приложениями.

28. Все споры между Сторонами в связи с Договором, в том числе в связи с его заключением, исполнением, нарушением, прекращением его действия (в том числе расторжением, включая односторонний отказ), его недействительностью, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

VII. Мониторинг выполнения Участником условий Договора

29. Мониторинг выполнения Участником условий Договора (далее - мониторинг) осуществляется должностными лицами Уполномоченного органа путем систематического наблюдения за выполнением Участником условий инвестиционной декларации, предусмотренных настоящим Договором.

30. В рамках мониторинга устанавливается:

- 1) Соответствие деятельности Участника условиям Договора.
- 2) Осуществление Участником мероприятий, предусмотренных инвестиционной декларацией.
- 3) Соблюдение графика осуществления ежегодного объема капитальных вложений.
- 4) Соблюдение графика создания новых рабочих мест в первые три года реализации инвестиционного проекта.
- 5) Соблюдение графика получения предусмотренных нормативными правовыми актами заключений, согласований и (или) разрешений уполномоченных органов (в случае, если реализация инвестиционного проекта связана с необходимостью проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства, для осуществления которых требуется получение указанных заключений, согласований и (или) разрешений).
- 6) Выполнение других условий реализации инвестиционной декларации,

предусмотренных настоящим Договором.

31. Мониторинг проводится на постоянной основе со дня включения Участника в единый реестр участников свободной экономической зоны (внесения в единый реестр участников свободной экономической зоны записи о заключении с Участником другого договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне) посредством сбора, анализа, обобщения, систематизации и учета предоставленных Участником сведений о ходе реализации инвестиционного проекта, предусмотренного настоящим Договором.

32. Участник по истечении шести месяцев со дня включения в единый реестр участников свободной экономической зоны (внесения в единый реестр участников свободной экономической зоны записи о заключении с Участником другого договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне) и в дальнейшем каждое полугодие в течение всего периода реализации инвестиционного проекта (до момента полного исполнения сторонами всех обязательств по договору об условиях деятельности в свободной экономической зоне) представляет в адрес Уполномоченного органа отчет о ходе реализации инвестиционного проекта, предусмотренного настоящим Договором, а также по требованию (запросу) документы, подтверждающие осуществление участником условий настоящего Договора, в том числе капитальных вложений (банковские выписки, платежные поручения, акты выполненных работ, счета-фактуры, копии договоров).

33. В случае необходимости Уполномоченный орган дополнительно запрашивает у Участника документы и сведения, требующиеся для проведения мониторинга.

34. Уполномоченный орган, в целях проведения мониторинга раз в полугодие, не позднее 15 календарного дня второго месяца, следующего за отчетным периодом, формирует результаты мониторинга за отчетный период.

35. В случае если в ходе проведения мониторинга выявлен факт неисполнения Участником условий Договора, Уполномоченный орган выдает Участнику уведомление о необходимости устранения выявленных нарушений с указанием сроков их устранения.

По истечении указанного в уведомлении любого из сроков устранения нарушений (если уведомление содержит сведения о нескольких нарушениях с разными сроками устранения нарушений) и при условии, что Участник не устранил нарушения, Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с заявлением о расторжении Договора.

VIII. Заключительные положения

36. Участник не вправе передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу.

37. В случае прекращения действия настоящего Договора любые расходы, понесенные Участником в связи с исполнением Договора, возмещению не подлежат.

38. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

39. Каждая из Сторон несет ответственность перед другой Стороной за достоверность и полноту своих реквизитов, указанных в разделе «Реквизиты Сторон» Договора. В случае изменения указанных в разделе «Реквизиты Сторон» Договора реквизитов одной из Сторон, в том числе ее места нахождения, адреса для корреспонденции в Российской Федерации и банковских реквизитов, эта Сторона обязана направить другой Стороне уведомление об их изменении с указанием новых реквизитов и даты их изменения в срок, позволяющий другой Стороне исполнить свои обязательства по Договору, но не позднее 5 (пяти) дней с даты изменения этих реквизитов.

40. Сторона, исполнившая свои обязательства по настоящему Договору в соответствии с его условиями и исходя из последних известных ей на дату их исполнения реквизитов другой Стороны, считается исполнившей свои обязательства надлежащим образом.

41. Все документы в связи с Договором должны составляться в письменной форме и вручаться Сторонами друг другу под подпись либо направляться по почте ценным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции в Российской Федерации другой Стороны.

42. Если документ, направленный одной из Сторон по последнему известному ей адресу для корреспонденции в Российской Федерации другой Стороны, вернулся первой Стороне по причине отсутствия второй Стороны по этому адресу или ее отказа от получения этого документа, такой документ считается полученным второй Стороной в день проставления почтовой или курьерской службой на этом документе или его конверте отметки «Адресат выбыл», «От получения отказался» или иной аналогичной отметки, свидетельствующей об отсутствии адресата по указанному адресу или его отказе от получения документа. Если такая отметка отсутствует или день ее проставления определить невозможно, такой документ считается полученным второй Стороной в день получения первой Стороной возвращенного документа.

43. Во всем, что не предусмотрено условиями Договора, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

44. Признание недействительным какого-либо из пунктов Договора не влечет признания недействительным Договора в целом.

45. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие документы Приложение №1 (перечень рабочих мест, занятых в реализации инвестиционного проекта).

IX. Реквизиты Сторон

Уполномоченный орган	Участник
<p>Совет министров Республики Крым Юридический адрес: 295005, Республика Крым, г. о. Симферополь г. Симферополь, проспект Кирова, 13. 1149102016414 9102011424 910201001</p> <p>Заместитель Председателя Совета министров Республики Крым- министр труда и социальной защиты Республики Крым Романовская Е.В.</p>	<p>ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» Юридический адрес: 295000, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул Екатерининская, д. 28/10, помещ. 14 1239100014262 9102292856 910201001</p> <p>генеральный директор Власенко П. Б.</p>
<p>Ф.И.О. _____ (подпись)</p> 	<p>Ф.И.О. _____ (подпись)</p> 

Приложение №1 к Договору от «28 июля» 2025 г. № 20/24/25
 об условиях деятельности в свободной экономической зоне
 на территории Республики Крым

УТВЕРЖДЕНО

ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»
 Юридический адрес:
 295000, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь,
 ул. Екатерининская, д. 28/10, помещ. 14

ОГРН: 1239100014262
 ИНН: 9102292856
 КПП: 910201001



Н.Б. ВЛАСЕНКО

СОГЛАСОВАНО

Совет министров Республики Крым
 Юридический адрес:
 295005, Республика Крым, г.о. Симферополь,
 г. Симферополь, пр. Кирова, 13.

ОГРН 1149102016414,
 ИНН 9102011424,
 КПП 910201001



Е.В. РОМАНОВСКАЯ

**ПЕРЕЧЕНЬ
 рабочих мест физических лиц,
 занятых в реализации инвестиционного проекта**

Наименование должности	Квалификация персонала, необходимого для реализации инвестиционного проекта	Количество
Генеральный директор	Требования к квалификации: Высшее образование и стаж работы на руководящих должностях не менее 5 лет, или наличие соответствующего комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Бухгалтер	Требования к квалификации: Среднее профессиональное образование без предъявления требований к стажу работы или специальная подготовка по установленной программе и стаж работы по учету и контролю не менее 3 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Администратор	Требования к квалификации: Высшее образование без предъявления требований к стажу работы или среднее профессиональное образование и стаж работы не менее 1 года, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Юрисконсульт	Требования к квалификации: Высшее образование и стаж юридической работы не менее 2 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Итого:		4

Примечание 1: квалификационные требования к соответствующей должности приведены в перечне без уточнения категорий, классов, разрядов и т.д. В документах по учету кадров инвестора (штабное расписание, трудовой договор и т.д.) приведенные в перечне должности могут быть указаны с уточнением соответствующей категории, класса, разряда и т.д.
 Примечание 2: рабочие места, указанные в приведенном выше перечне, предусмотрены для осуществления видов экономической деятельности, указанных в п.6 инвестиционной декларации, в рамках реализации инвестиционного проекта в СЭЗ.



Инвестиционная декларация,

прилагаемая к заявлению о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и г. Севастополя

1. Сведения о лице, представляющем в высший исполнительный орган Республики Крым или высший исполнительный орган города федерального значения Севастополя инвестиционную декларацию (далее - заявитель):

Полное наименование:	общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМДОМСТРОЙ»
Сокращенное наименование:	ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»

1.1. Дата и номер государственной регистрации устава заявителя (для юридических лиц):

ОГРН	1239100014262
ИНН	9102292856
КПП	910201001
Сведения о регистрации в ЕГРЮЛ по месту нахождения	
Дата и ОГРН	от 10.11.2023 г. № 1239100014262
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым
Сведения о регистрации устава	
Дата и ГРН	от 10.11.2023 г. ОГРН 1239100014262 от 02.06.2025 г. ГРН 2259100803608

1.2. Адрес в пределах места нахождения юридического лица/адрес места жительства индивидуального предпринимателя:

п/и 295017, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, пр-кт Кирова, д. 49в, кв. 1

1.3. Место нахождения филиалов заявителя (для юридических лиц) (при наличии):

У заявителя отсутствуют филиалы, расположенные на территории свободной экономической зоны.

1.4. Контакты:

телефон/факс:	+7 (978) 810 31 46, +7 (978) 700 99 99
адрес электронной почты:	Tgvlasenko@yandex.ru
сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	нет

1.5. Организационная структура управления заявителя (не заполняется субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - МСП) и индивидуальными предпринимателями):

На дату составления настоящей инвестиционной декларации заявителю согласно данным Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства присвоена категория субъекта малого предпринимательства (микропредприятие).

Учитывая изложенное, заявитель настоящий пункт инвестиционной декларации не заполняет.

1.6. Информация о штатной численности работников заявителя:

По состоянию на дату составления настоящей инвестиционной декларации в штате заявителя числятся 1 рабочее место.

1.7. Информация о налоговых отчислениях заявителя в бюджеты всех уровней:

Заявитель экономическую деятельность с даты государственной регистрации фактически не осуществлял, в связи с чем налоговых отчислений в 2024 г. не производил.

1.8. Информация о наличии либо отсутствии у заявителя зарегистрированных прав на объекты интеллектуальной собственности, в том числе в виде нематериальных активов:

У заявителя отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке права на объекты интеллектуальной собственности, в том числе в виде нематериальных активов.

1.9. Информация о наличии либо отсутствии у заявителя лицензий на осуществление деятельности:

Заявленные в инвестиционной декларации виды деятельности не включены в перечень, установленный в ст. 12 Федерального закона от 04.05.2011 г. №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

2. Наименование (полное и сокращенное (при наличии) инвестиционного проекта:

Полное наименование	Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская
Сокращенное наименование	Строительство многоквартирного жилого дома

3. Дата составления инвестиционной декларации:

Дата составления инвестиционной декларации	11.06.2025 г.
--	---------------

4. Настоящая инвестиционная декларация представляется на рассмотрение на конфиденциальной основе для принятия решения о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне и не может быть использована для каких-либо иных целей. Принимая на рассмотрение данную инвестиционную декларацию, получатель берет на себя ответственность за обеспечение конфиденциальности сведений, приведенных в инвестиционной декларации.

5. Цель инвестиционного проекта:

Цель инвестиционного проекта

Цель проекта: развитие г. Симферополя путем строительства многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства.

Описание инвестиционного проекта

Инвестиционный проект реализуется в строительной отрасли Республики Крым и содействует реализации целей и задач федеральных и региональных программ, направленных на создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, в т.ч.:

- ⇒ Государственной программы Республики Крым «Развитие жилищного строительства в Республике Крым», утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Крым от 22.11.2016 г. №571;
- ⇒ Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 г. №1710

Наличие собственного жилья является одной из базовых ценностей человеческого существования, основных его потребностей, обеспечивающих здоровье нации, формирование семьи и сохранение семейных ценностей, стабилизацию и положительное развитие демографической ситуации. Это - источник уверенности людей в завтрашнем дне и опора стабильности в обществе. Кроме того, жилье, помимо выполнения базовых функций, является, как объект недвижимости, средством накопления капитала и в то же время инвестиционным механизмом в сфере производства и оборота капитала в обществе.



Стратегическая цель государственной политики в жилищной сфере - создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, которая позволяет не только удовлетворять жилищные потребности, но и обеспечивает высокое качество жизни в целом.

Строительство обладает синергетическим эффектом привлечения инвестиций в ряд других отраслей. Жилищное строительство является и генератором налоговых поступлений в бюджеты всех уровней, величина которых в полной мере способна покрыть необходимые затраты отрасли на подготовку территорий для жилой застройки.

Жилищное строительство – динамично развивающийся сегмент рынка недвижимости, который несет особую социальную нагрузку. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень и качество жизни граждан, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его экономической культуре, поскольку приобретение жилья требует значительных затрат денежных средств, и моменту покупки обычно предшествует длительный период накопления. Массовый рынок жилья необходим как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом.



Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи: без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества.

Исходя из этого, реализация конституционных прав граждан на достойное жилище рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

Рынок жилой недвижимости является индикатором, который отражает реальное состояние экономики страны, ее проблемы и перспективы развития. Улучшение его показателей свидетельствует о том, что в экономике государства в целом наблюдаются положительные тенденции развития, люди желают и имеют возможность инвестировать денежные средства в строительную отрасль, их реальные доходы позволяют без ущерба для их бюджета это сделать.

Если же все показатели рынка жилой недвижимости падают, то это свидетельствует о серьезных проблемах в экономике государства, отсутствии доверия жителей к отрасли, а, возможно, и падении реальных доходов населения, и ухудшении уровня жизни.

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации определены следующие цели и приоритеты в сфере жилищного строительства в России на период до 2030 г.:

- **Создание условий для увеличения объемов жилищного строительства до 120 млн. кв. м начиная с 2024 года с учетом перехода на механизм проектного финансирования жилищного строительства с использованием счетов ЭСКРОУ.** Ключевым вызовом является обеспечение сбалансированного развития рынка жилья в условиях сформированного спроса на современное и комфортное жилье (рост спроса). Для этого требуется увеличение объемов строительства (увеличение предложения) темпами, обеспечивающими отсутствие рисков формирования «пузыря» на рынке жилья. Должны быть созданы условия не только для роста многоквартирного жилищного строительства в востребованных ценовых сегментах, но и для реализации семьями возможности улучшить жилищные условия путем строительства индивидуального жилья.
- **Переход от «строительства квадратных метров» к формированию современной комфортной городской среды.** Новое строительство и реконструкция застроенных территорий может осуществляться в соответствии с современными методическими документами, например, «Стандартом комплексного развития территорий», который должен стимулировать эффективное использование земельных ресурсов путем создания компактной и разнообразной застройки, развития улично-дорожной сети и повышения качества общественных пространств.
- **Обеспечение доступности покупки жилья с помощью собственных и заемных средств для более чем 50% российских семей.** Со стороны спроса ключевым вызовом является обеспечение достаточного объема платежеспособного спроса. Ключевым рыночным инструментом улучшения жилищных условий является ипотека, с помощью которой осуществляется более 50% сделок с жильем в новостройках.
- **Комплексная модернизация производственной базы строительной отрасли с целью обеспечения возможности строительства жилья в соответствии утвержденными характеристиками «стандартного жилья».** Ключевым фактором повышения спроса на панельное домостроение может стать модернизация производства. Внедрение современных технологических линий позволяет строить жилье, соответствующее современным требованиям населения по качеству и разнообразию.
- **Формирование арендного фонда коммерческого, корпоративного и социального использования.** Арендное жилье является важным элементом жилищного рынка и позволяет удовлетворять жилищные потребности на определенных стадиях жизненного цикла (например, для молодых семей, специалистов, семей, не имеющих достаточно средств для выплаты первоначального взноса, также решает задачи обеспечения служебным жильем и др.).
- **Повышение эффективности использования земельных ресурсов, вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемых земельных участков в федеральной и муниципальной собственности.** Для достижения целевых ориентиров по объемам жилищного строительства требуется своевременно (за 2-3 года) обеспечивать адекватное предложение земельных участков и осуществлять их подготовку в целях жилищного строительства. Механизм вовлечения неэффективно используемых земельных участков, находящихся в федеральной собственности, уже создан, но требуется его масштабирование.

Главной особенностью, отличающей рынок жилищного строительства Крыма от большинства рынков других субъектов РФ, является цикличность строительных работ. Строительство в Крыму - замедляется, или же вообще останавливается летом, и возобновляется в холодные времена года. Причиной этого является, во-первых - курортный сезон, которому существенно могут помешать активно проводящиеся работы. И, во-вторых, мягкие крымские зимы, которые дают возможность активизировать строительные работы зимой.

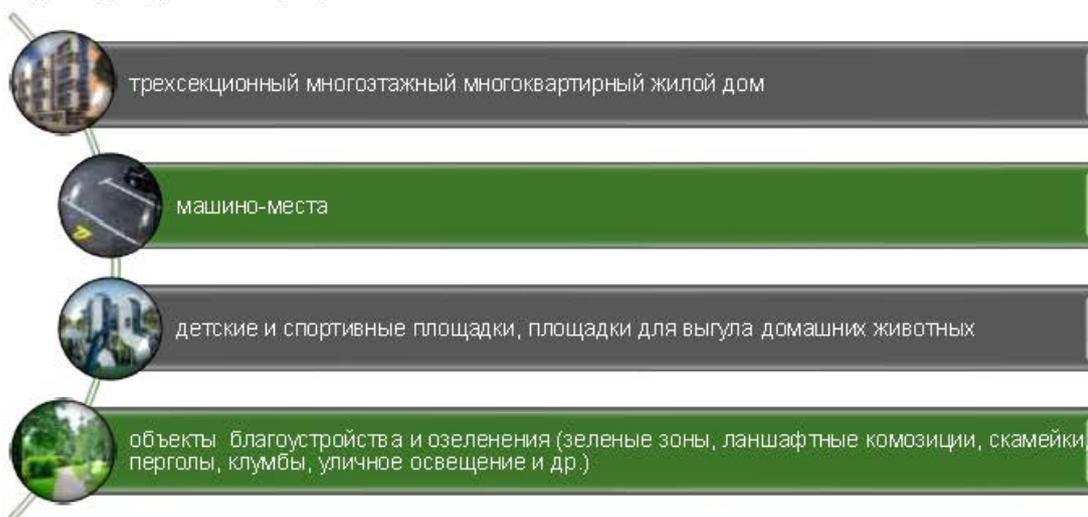
Развитие отрасли жилищного строительства в Крыму обусловлено влиянием следующих факторов:

- ✓ перспективами развития производительных сил в регионе (темпами роста капитальных вложений, их территориальной и отраслевой структурой, формированием новых производственных комплексов и т.д.), планами развития городов и других населенных пунктов, намечаемыми темпами улучшения обеспеченности населения жильем и объектами культурно-бытового назначения;
- ✓ природно-климатическими условиями (Крым — благодатная земля с замечательным целебным климатом, неповторимым ландшафтом, морским побережьем);
- ✓ демографической характеристикой района (численность населения Крыма динамично растет, в первую очередь за счет внутренних миграций);
- ✓ перспективами развития материально-технической базы строительного-монтажных организаций Крыма.

Развитие жилищного строительства, повышение уровня и качества жизни граждан являются приоритетными направлениями для привлечения инвестиций в свободную экономическую зону Республики Крым в соответствии со ст. 1 Закона 377-ФЗ.

Концепция инвестиционного проекта

В рамках настоящего инвестиционного проекта планируется строительство на территории г. Симферополя трехсекционного многоэтажного многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства, в т.ч.:



Ориентировочные технико-экономические параметры планируемого к созданию в рамках настоящего инвестиционного проекта многоквартирного жилого дома приведены в таблице:

Технико-экономические параметры застройки свободные			
№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
1	Площадь участка	кв. м.	4 488,0
2	Площадь квартир	кв. м.	8 301,60

Технико-экономические параметры застройки сводные			
№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
3	Жилая площадь квартир	кв.м.	3 600,00
4	Этажность	эт.	10
6	Количество этажей	эт.	12

Примечание: указанные выше параметры являются ориентировочными и будут скорректированы после разработки и утверждения документации по планировке территории.

В рамках исполнения дополнительных обязательств по настоящему инвестиционному проекту, установленных Постановлением Совета министров Республики Крым от 18.10.2024 №605, заявителем планируется передача в собственность муниципальному образованию или Республике Крым 7,5% площадей жилых помещений, что составит ориентировочно 622,62 кв.м.

Заявителем в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта планируется осуществить следующие мероприятия:

разработку и утверждение ДПТ

проектные работы

разработку и согласование разрешительной документации

организацию финансирования проекта

инженерное обеспечение объектов строительства

проведение строительно-монтажных работ и сдачу объектов в эксплуатацию

создание объектов благоустройства и озеленения

продажу квартир третьим лицам

передачу 7,5% площадей жилых помещений в собственность муниципальному образованию или Республике Крым в рамках исполнения дополнительных обязательств по настоящему инвестиционному проекту, установленных Постановлением Совета министров Республики Крым от 18.10.2024 №605

Входные параметры планируемого к созданию многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства были определены на основании рыночных данных, а также строительных норм и правил, действующих на территории РФ. Для расчета затрат на строительство использовалась статистика подрядных фирм по строительным объектам.

Все основные работы по строительству и благоустройству будут выполнять фирмы – подрядчики, имеющие разрешения на соответствующий вид деятельности, а также позитивную репутацию на рынке. Кроме тщательного отбора фирм-партнеров, контроль за выполнением работ будет осуществляться аппаратом заявителя.

Результатом реализации настоящего инвестиционного проекта будет создание на территории г. Симферополя многоквартирного жилого дома, экстерьер, интерьер и

инфраструктура которого отвечает современным стандартам, предъявляемым к объектам жилищного строительства, что в свою очередь обеспечит достижение запланированных в технико-экономическом обосновании (п. 7 инвестиционной декларации) объемов реализации услуг застройщика заказчика при строительстве готовой строительной продукции* (квартир).

Примечание: согласно п. 3.3 СП 48.13330.2019 «Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004», утвержденного и введенного в действие Приказом Минстроя России от 24.12.2019 N 861/пр (далее - СП 48.13330.2019), готовая строительная продукция: Законченные строительством объекты или их части (результаты строительно-монтажных работ) с соответствующими потребительскими функциями и технико-экономическими показателями согласно проектной документации и техническому заданию застройщика (технического заказчика).

Место реализации проекта

Для размещения многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства заявитель планирует использовать земельный участок (кадастровый номер 90:22:010308:7129) площадью 4 488 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе дома 86.

Право собственности на указанный земельный участок принадлежит заявителю, номер государственной регистрации права 90:22:010308:7129-91/008/2025-3 от 27.05.2025 (выписка из ЕГРН прилагается к настоящей инвестиционной декларации).

Планируемая структура инвестиций

Для реализации инвестиционного проекта заявителем запланированы капитальные вложения на сумму не менее **581 112 000 рублей** (таблица №1), направленные на строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.).

6. Виды деятельности с учетом требований, установленных частями 2 и 3 статьи 12 Федерального закона от 29 ноября 2014 г. N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя" (далее - Федеральный закон N 377-ФЗ):

В рамках реализации инвестиционного проекта в соответствии с его целью, приведенной в п. 5 настоящей инвестиционной декларации, заявитель планирует осуществлять следующие виды экономической деятельности:

- деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях (код ОКВЭД - 71.12);
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества (код ОКВЭД - 68.10).

6.1. Информация о наличии у заявителя категории субъекта МСП в соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 209-ФЗ).

На дату составления настоящей инвестиционной декларации заявителю согласно данным Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства присвоена категория субъекта малого предпринимательства (микропредприятие).

6.2. В случае если заявитель является вновь созданным юридическим лицом либо вновь зарегистрированным индивидуальным предпринимателем, информация о наличии категории МСП определяется в соответствии с частью 5 статьи 4 Федерального закона N 209-ФЗ:

Показатель	Значение	Примечания ¹
Суммарная доля участия в уставном капитале организации Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных, общественных, религиозных организаций, фондов (процентов)		
Средняя численность работников за предшествующий календарный год (чел.)		
Выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость за предшествующий год (тыс. руб.)		

Заявитель зарегистрирован в качестве юридического лица 10.11.2023 г., соответственно, не является вновь созданным и не заполняет настоящий пункт инвестиционной декларации.

7. Техничко-экономическое обоснование инвестиционного проекта:

Экономические показатели финансовой модели инвестиционного проекта, приведенные в пункте 7 «Техничко-экономическое обоснование инвестиционного проекта», являются ориентировочными и не могут быть точно рассчитаны в связи с наличием ряда экономических допущений, в т.ч. уровня инфляции, баланса спроса и предложения на рынке, цен на ресурсы и работы (услуги), погодных условий, существующего уровня развития инфраструктуры (транспортная инфраструктура, электроснабжение, водоснабжение) и др.

Условием реализации проекта является ориентировочный характер показателей технико-экономического обоснования (в т.ч. предполагаемые результаты) и возможное отклонение их значений от запланированных в связи с колебаниями уровня принятых допущений.

Анализ рынка сферы деятельности заявителя

Строительный комплекс — один из крупнейших базовых межотраслевых хозяйственных комплексов, который представляет собой совокупность отраслей материального производства и проектно-изыскательских работ, обеспечивающих воспроизводство основных фондов. Строительный комплекс осуществляет весь цикл работ по созданию жилых объектов — от проектирования до ввода их в эксплуатацию с необходимыми для этого строительной базой и производством специальных видов материальных ресурсов.

Строительство обладает специфическими особенностями, отличающими его от других отраслей материального производства. Продукция строительства недвижимая и территориально закреплена. В связи с этим после завершения работ на одном объекте орудия труда и рабочие перемещаются на другой объект. Для строительства характерны относительно большая продолжительность производственного цикла, значительное многообразие возводимых зданий, сооружений и объектов производственного и социального назначения, существенное влияние на производственный процесс географических (в т.ч. климатических) условий.

Размещение строительства жилых зданий на территории каждого региона России определяется уровнем его экономической освоенности, отраслевой структурой капитальных вложений, сложившейся системой населенных пунктов и особенностями осваиваемых природных ресурсов.

Одним из инструментов формирования базовой социальной и строительной инфраструктур Республики Крым является государственная программа Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя», утвержденная

¹ Не обязательно для заполнения

постановлением Правительства Российской Федерации от 30 января 2019 года № 63. Всего предусмотрена реализация более 750 объектов (мероприятий).

Диаграмма ниже представляет собой ранжирование регионов в южном федеральном округе по значению индекса жилищного строительства.

По итогам января – июня 2024 г. Волгоградская область показала наибольший прирост объемов жилищного строительства в сопоставимых ценах к январю – июню 2023 г. в Южном Федеральном округе – 133,6 %. Республика Крым находится на 2 месте – индекс составляет 114,7 %.



По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Крым на февраль 2024 года выявлено 247 строящихся застройщиками домов, в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию. В указанных домах строится 30 252 жилые единицы (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет 1 565 342 м².

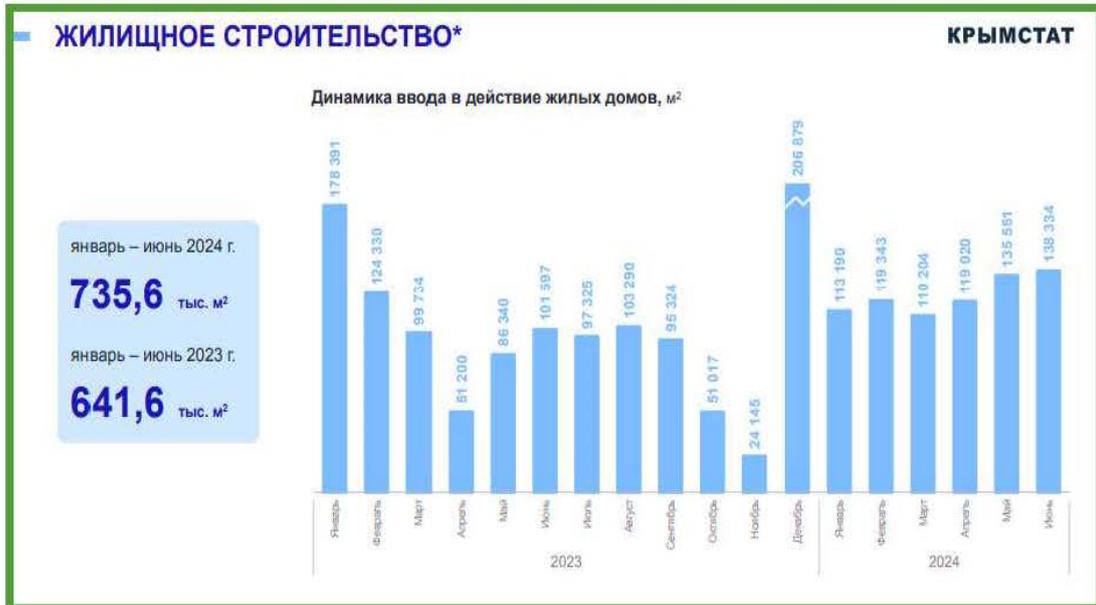
В таблице ниже представлено распределение строящихся домов и жилых единиц:

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	187	75,7%	20 875	69,0%	1 008 321	64,4%
дом с апартаментами	57	23,1%	9 371	31,0%	556 190	35,5%
блокированный дом	3	1,2%	6	0,0%	831	0,1%
Общий итог	247	100%	30252	100%	1565 342	100%

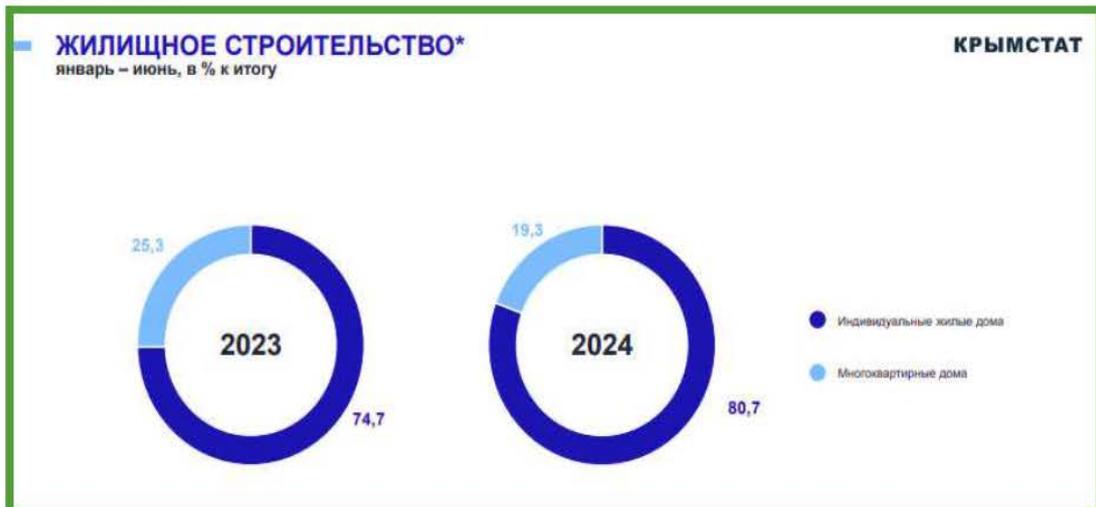
Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 69,0% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 31,0% строящихся жилых единиц. Доля блокированных домов составляет менее 0,1% строящихся жилых единиц

По данным Крымстата январь-июне 2024 года в Республике Крым было введено в действие 735,6 тыс. кв. м жилой площади. При этом пик ввода в действие жилых домов пришелся на июнь 2024 года – было введено в действие 138 334 кв. м жилой площади.



Диаграмма, изображенная ниже, представляет собой распределение жилищного строительства по индивидуальным и многоквартирным домам в Республике Крым за январь – июнь 2024 года



Застройщики жилья в Республике Крым осуществляют строительство в 25 территориальных образованиях.

Как видно из таблицы ниже, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Алушту (18,9% совокупной площади жилых единиц).

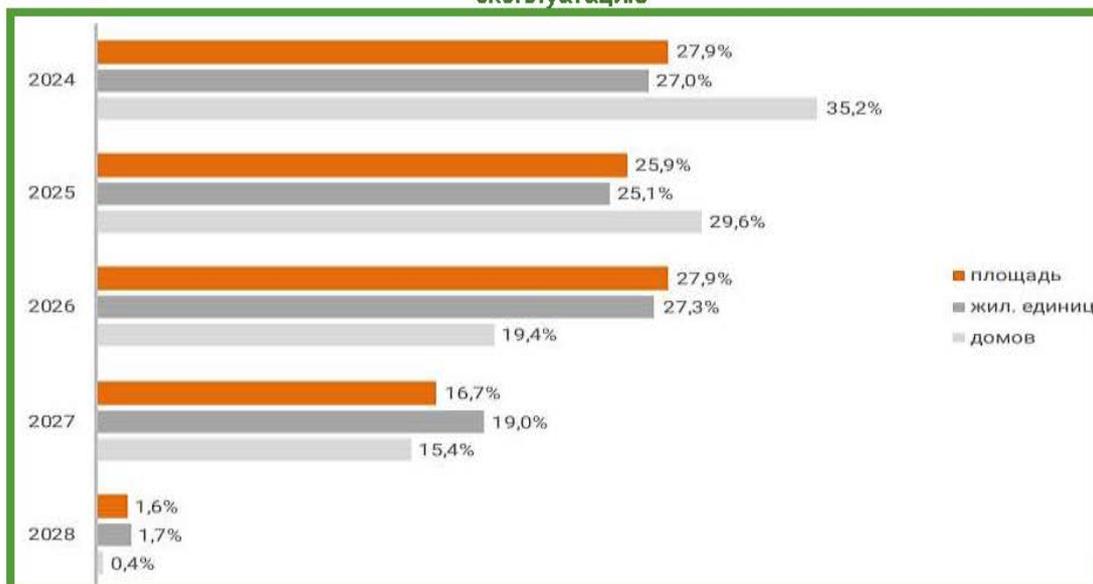
Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Алушта	44	17,9%	4 825	15,9%	295 898	18,9%

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Ялта	28	11,3%	3 809	12,6%	230 102	14,7%
Симферополь	45	18,2%	4 612	15,2%	224 958	14,4%
Евпатория	24	9,7%	4 019	13,3%	185 959	11,9%
Симферопольский	30	12,1%	2 683	8,9%	137 712	8,8%
Мирное	18	7,3%	2 573	8,5%	129 276	8,3%
Красная Зорька	12	4,9%	110	0,4%	8 436	0,5%
Виноградное (в составе г. о. Ялта)	2	0,8%	1293	4,3%	65 586	4,2%
Судак	10	4,0%	1207	4,0%	61 844	4,0%
Коктебель (в составе г.о. Феодосия)	6	2,4%	1 462	4,8%	61 823	3,9%
Прибрежное	2	0,8%	1 503	5,0%	54 150	3,5%
Заозерное (в составе г. о. Евпатория)	17	6,9%	1 106	3,7%	51 812	3,3%
Керчь	12	4,9%	509	1,7%	30 652	2,0%
Бондаренюго (в составе г. о. Алушта)	3	1,2%	414	1,4%	23 394	1,5%
Сакский	1	0,4%	396	1,3%	21 654	1,4%
Пеюновка	1	0,4%	396	1,3%	21 654	1,4%
Феодосия	2	0,8%	429	1,4%	21 374	1,4%
Молодёжное	4	1,6%	575	1,9%	21 025	1,3%
Гвардейское	3	1,2%	315	1,0%	12 604	0,8%
Ана-Юрт	3	1,2%	212	0,7%	11 527	0,7%
Приморский (в составе г. о. Феодосия)	1	0,4%	244	0,8%	11 317	0,7%
Курпаты (в составе г.о. Ялта)	1	0,4%	91	0,3%	10 780	0,7%
Алушка	1	0,4%	54	0,2%	8 841	0,6%
Бахчисарай	1	0,4%	137	0,5%	6 350	0,4%
Саки	3	1,2%	96	0,3%	5 055	0,3%
Черноморское	1	0,4%	120	0,4%	4 181	0,3%
Массандра (в составе г.о. Ялта)	2	0,8%	78	0,3%	4 120	0,3%
Орджонишдзе (в составе г. о. Феодосия)	1	0,4%	63	0,2%	2 624	0,2%
	247	100%	30 252	100%	1 565 342	100%

В Республике Крым наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию.

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	87	35,2%	8 155	27,0%	437 450	27,9%
2025	73	29,6%	7 583	25,1%	405 682	25,9%
2026	48	19,4%	8 253	27,3%	438 889	27,9%
2027	38	15,4%	5 737	19,0%	260 794	16,7%
2028	1	0,4%	524	1,7%	24 617	1,6%
Общий итог	247	100%	30 252	100%	1 565 342	100%

Распределение жилых новостроек Республики Крым по планируемому году ввода в эксплуатацию



Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Республике Крым составляет:

- 9,5 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 13,2 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 13,2 этажа — из расчета на строящийся м².

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей — 37,5% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Крым не выявлены. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,3%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Республике Крым является 23-этажный многоквартирный дом в ЖК «Новая Ливадия», застройщик «ГК Таврида Девелопмент»

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Крым представлена на графике ниже:

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в РК (на м²)



При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Крым, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 13,8 этажа.

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен.

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная в жилых единицах	
	Количество	Процент	Количество	Процент	Количество	Процент
монолит-кирпич	201	81,4%	26 892	88,9%	1 381 593	88,3%
блочный	30	12,1%	2 386	7,9%	131 735	8,4%
кирпич	7	2,8%	400	1,3%	20 661	1,3%
панель	4	1,6%	335	1,1%	16 340	1,0%
монолит	5	2,0%	239	0,8%	15 013	1,0%
Общий итог	247	100%	30 262	100%	1 565 342	100%

Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Крым является монолит-кирпич. Из него возводится 88,3% от всей площади жилищного строительства.

В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах — 68,5%.

Среди строящегося жилья Республики Крым у 100,0% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 92,4% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

По состоянию на февраль 2024 года строительство жилья в Республике Крым осуществляют 62 застройщика (бренда), которые представлены 85 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Крым на февраль 2024 года представлен в таблице.

	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ИнтерСтрой	38	15,4%	4 617	15,3%	207 188	13,2%
2	ГК Интеллект	7	2,8%	2 243	7,4%	164 768	10,5%
3	ГК Монолит	43	17,4%	2 521	8,3%	123 607	7,9%
4	СЗ Славянский дом	6	2,4%	1 694	5,6%	75 626	4,8%
5	Перспектива	6	2,4%	1 085	3,6%	69 390	4,4%
6	СЗ ДК СКГ	6	2,4%	1 462	4,8%	61 823	3,9%
7	ГК Таврида Девелопмент	1	0,4%	1 059	3,5%	50 132	3,2%
8	СЗ СДК	2	0,8%	881	2,9%	42 239	2,7%
9	СКГ	4	1,6%	849	2,8%	40 351	2,6%
10	СЗ Бригантина	10	4,0%	672	2,2%	36 970	2,4%
11	СЗ Изумруд	1	0,4%	565	1,9%	35 147	2,2%
12	ГК Севастопольстрой	5	2,0%	744	2,5%	34 436	2,2%
13	СЗ Форум-Чайка	7	2,8%	614	2,0%	34 147	2,2%
14	СЗ Владоград	2	0,8%	622	2,1%	31 719	2,0%
15	СЗ Прибрежный	1	0,4%	996	3,3%	29 951	1,9%
16	СЗ Форвард Групп	1	0,4%	524	1,7%	24 617	1,6%
17	Гринвуд Девелопмент	2	0,8%	362	1,2%	23 245	1,5%
18	Проект-Крым	6	2,4%	411	1,4%	22 901	1,5%
19	СЗ ЧСК	1	0,4%	207	0,7%	22 088	1,4%
20	СЗ Про-Сервис	1	0,4%	377	1,2%	21 149	1,4%
21	ГК Аркада Крым	4	1,6%	575	1,9%	21 025	1,3%
22	СЗ КИГ	3	1,2%	384	1,3%	19 998	1,3%
23	ГК ТОЧНО	7	2,8%	280	0,9%	19 437	1,2%
24	ГК ПРОФЕССИОНАЛСТРОЙ	1	0,4%	324	1,1%	16 397	1,0%
25	СЗ Грин Сити	1	0,4%	199	0,7%	15 663	1,0%
26	СЗ Таврида Строй	4	1,6%	360	1,2%	15 564	1,0%
27	СЗ Белый Город	5	2,0%	239	0,8%	15 013	1,0%
28	СЗ Смарт Ялта	1	0,4%	209	0,7%	14 892	1,0%
29	СЗ Крымский квартал	1	0,4%	234	0,8%	14 085	0,9%
30	СЗ Квартал 5.37	1	0,4%	304	1,0%	13 916	0,9%
31	ГК Карбон	4	1,6%	259	0,9%	13 748	0,9%
32	Стройинвестальянс	4	1,6%	196	0,6%	13 350	0,9%
33	СЗ СК Статус Турмалин	1	0,4%	252	0,8%	13 101	0,8%

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Крым, составляет 51,7 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м².

Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Прибрежный» — 30,1 м². Самая большая — у застройщика «Интерстар-Ресурс-Сервис» — 163,7 м².

В новой государственной программе Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя» уточняется, что в срок до 2025 года Республика Крым и Севастополь отнесены к приоритетным геостратегическим территориям РФ. И главная цель их развития - преодоление социально-экономического отставания полуострова и доведение качества жизни крымчан до среднероссийского уровня.

В рамках национального проекта «Жильё и городская среда», запланировано следующее финансирование на 2024 год: 0,258 млн. руб. предусмотрено, 0,119 млн. руб. освоено.

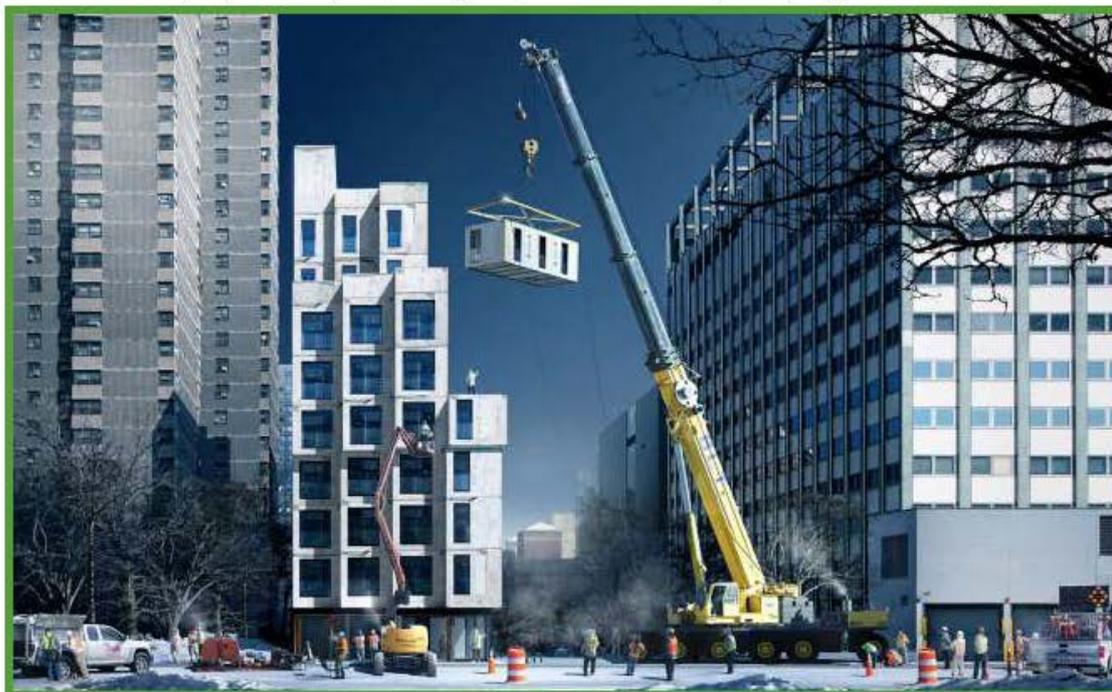
Целевые показатели на 2024 г. представлены на графике ниже:

ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НА 2024 ГОД

Объем жилищного строительства млн. кв. м



Национальный проект «Жилье и городская среда» способствует увеличению объема жилищного строительства, повышению комфортности городской среды, созданию механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, а также обеспечению устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.



Доходы инвестиционного проекта

Год реализации проекта	Календарный период	Планируемая в рамках проекта выручка от реализации услуг застройщика-заказчика, руб.				
		раскрытие счетов ЗСР ОУ, руб.	затраты на строительство, руб.	затраты на оплату процентов за пользование кредитом, руб.	затрат на содержание службы застройщика, руб.	выручка от реализации услуг застройщика-заказчика, руб.
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	0	0	0	0
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	0	0	0	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	0	0	0	0
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	859 872 500	681 112 000	81 555 615	114 478 846	212 724 833
Итого:		859 872 500	681 112 000	81 555 615	114 478 846	212 724 833

Предполагаемый объем производства и реализации

Год реализации проекта	Календарный период	объем производства введено		предполагаемые объемы производства и реализации		объемы реализации		объемы реализации услуг застройщика-заказчика	
		кв. м	затраты на строительство, оплату процентов и содержание службы застройщика, руб. 1	кв. м 2	раскрытие счетов ЗСР ОУ, руб. 2	кв. м 2	доход застройщика-заказчика, включая НДС, руб. 3		
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0,00	0	0	0	0,00	0	0	
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	1 295,46	140 882 031	0	0	0,00	0	0	
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	3 931,51	446 835 975	0	0	0,00	0	0	
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	2 873,83	256 627 856	7 678,88	859 872 500	7 678,88	212 724 833	212 724 833	
Итого:		8 100,80	844 345 662	7 678,88	859 872 500	7 678,88	212 724 833	212 724 833	

Детализация 1. Предполагаемый объем произведенной готовой строительной продукции в стоимостном выражении и объем реализации ее за счет расходов на строительство и оплату процентов за пользование кредитом и содержание службы застройщика-заказчика.
Детализация 2. Предполагаемый объем произведенной готовой строительной продукции и услуг застройщика-заказчика за вычетом 7,5% НДС (с учетом НДС) по состоянию на дату окончания строительства.
Детализация 3. Предполагаемый объем реализованной готовой строительной продукции (ценах с НДС) за вычетом НДС за счет расходов на строительство и оплату процентов за пользование кредитом и содержание службы застройщика-заказчика.
Детализация 4. Предполагаемый объем реализованной готовой строительной продукции (ценах с НДС) за вычетом НДС за счет расходов на строительство и оплату процентов за пользование кредитом и содержание службы застройщика-заказчика, включая НДС, подлежащий уплате в бюджет.

Расходы инвестиционного проекта

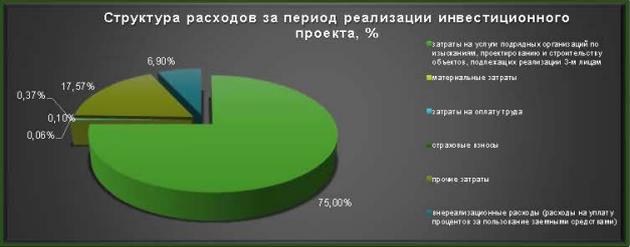
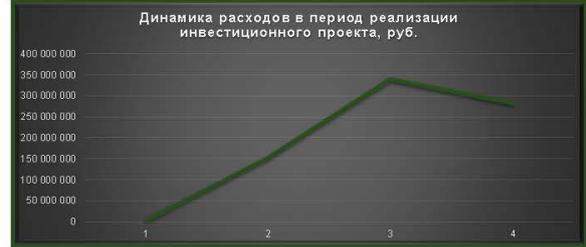
При определении структуры и суммы расходов использовались правила бухгалтерского учета РФ, установленные Законом №402-ФЗ от 06.12.2011 г. и Федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Министерством финансов РФ.

В соответствии с п. 1 п. 3 ФСБУ 5/2019 находящиеся в процессе создания объекты недвижимого имущества признаются запасами, а затраты на их создание в соответствии с Инструкцией по применению плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 г. №94н, учитываются по дебету бухгалтерского счета 20 «Основное производство».

Затраты, отраженные в таблице, признаны в бухгалтерском учете по методу начисления (независимо от даты оплаты) в соответствии с п. 10 ФСБУ 5/2019 и для целей формирования фактической себестоимости незавершенного производства сгруппированы в соответствии с п. 23 ФСБУ 5/2019.

Детализация прочих затрат, учтенных по дебету бухгалтерского счета 20 «Основное производство»

Год реализации проекта	Календарный период	Расходы инвестиционного проекта (исполненные затраты по дебету бухгалтерского счета 20 «Основное производство» по состоянию на 01.01.2025 г. в п. 3 ФСБУ 5/2019), руб.						Итого
		затраты на услуги подрядных организаций по выполнению проектных и строительных работ, включая материалы, подлежащие реализации для целей	материальные затраты	затраты на оплату труда	строительные работы	прочие затраты	расходы на уплату процентов за пользование заемными средствами	
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	1 114,12	21 000	400 000	133 400	24 500	0	1 569 500
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	12 127 594	72 000	486 000	133 548	27 770 459	88 119,3	48 548 610
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	26 472 281	144 000	960 000	287 008	48 842 011	16 370 655	92 735 955
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	19 233 382	432 000	860 000	237 008	39 100 500	39 512 901	91 815 891
Итого:		59 112 000	432 000	2 600 000	601 268	148 365 859	81 555 615	747 466 562



15

Планируемая прибыль от реализации и чистая прибыль проекта

Год реализации проекта	Календарный период	Раскрытие счетов ЗСР ОУ, руб.	Расходы застройщика, которые возмещаются за счет средств, сформированных на счетах ЗСР ОУ (полная себестоимость), руб.	Прибыль до налогообложения, руб.	Налог на прибыль, руб.	Чистая прибыль, руб.
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	0	0	0	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	0	0	0	0
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	859 872 500	747 466 562	112 405 938	45 161 456	67 244 482
Итого:		859 872 500	747 466 562	112 405 938	45 161 456	67 244 482



Налоговая нагрузка

Налоговая нагрузка заявителя в качестве участника СЗЗ, рассчитанная исходя из норм законодательства о налогах и сборах, действующих на момент подачи инвестиционной декларации, составляет:

Налог на прибыль организаций, ставка согласно п. 1 ст. 284 НК РФ

Доход застройщика-заказчика, включаемый в налоговую базу по налогу на прибыль организаций определен с учетом пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ, согласно которого при определении налоговой базы не учитываются доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования. При этом к средствам целевого финансирования приравниваются средства участников долевого строительства, размещенные на счетах застройщика в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ. Расходы организации-застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются раздельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств в целях настоящей главы признается возмещением ими расходов застройщика в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

Год реализации проекта	Календарный период	Раскрытие счетов ЗСР ОУ, руб.	Возмещение расходов застройщика за счет средств, сформированных на счетах ЗСР ОУ	Объем налогообложения, руб.	Налоговая база, руб.	Ставка согласно п. 1 ст. 284 НК РФ			Налог на прибыль		Сумма, руб.	
						в федеральный бюджет	в региональный бюджет	совокупная	в федеральный бюджет	в региональный бюджет		
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	0	0	0	80%	17,00%	0,00%	0	0	0	0
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	0	0	0	80%	17,00%	0,00%	0	0	0	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	0	0	0	80%	17,00%	0,00%	0	0	0	0
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	859 872 500	747 466 562	212 724 838	212 724 838	80%	17,00%	0,00%	43 161 456	17 018 075	36 163 481	36 163 481
Итого:		859 872 500	747 466 562	212 724 838	212 724 838	80%	17,00%	0,00%	43 161 456	17 018 075	36 163 481	36 163 481

*Применение 0 ставки по налогу, предусмотренной п. 1 ст. 189 Федерального закона от 30.12.2004 г. №204-ФЗ участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.
*Применение 4 ставки по п. 1 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы на сумму доходов в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования. При этом к средствам целевого финансирования приравниваются средства участников долевого строительства, размещенные на счетах застройщика в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ. Расходы организации-застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются раздельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств в целях настоящей главы признается возмещением ими расходов застройщика в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

Зачисление налога на прибыль в бюджеты

✓ налог на прибыль по ставке, установленной абзацем вторым п. 1 ст. 284 НК РФ для зачисления указанного налога в федеральный бюджет, согласно ст. 50 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в федеральный бюджет по нормативу 100%.

✓ налог на прибыль по ставке, установленной абзацем третьим п. 1 ст. 284 НК РФ для зачисления указанного налога в бюджеты субъектов РФ, согласно п. 2 ст. 56 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в бюджет Республики Крым по нормативу 100%.

Налог на добавленную стоимость (НДС)

Операции по реализации услуг застройщика-заказчика при строительстве многоквартирного жилого дома, запланированные в рамках инвестиционного проекта, освобождены от налогообложения НДС в соответствии пп. 22 и пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.

Зачисление НДС в бюджеты

НДС согласно ст. 50 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в федеральный бюджет по нормативу 100%.

16

Земельный налог, ставка решения 7-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 29.11.2019 №48 «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым и признании утратившим силу решения 33-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 30.11.2015 № 497 «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Заявитель в отношении земельного участка, планируемого к использованию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, планирует использовать налоговую льготу, установленную для участников СЭЗ пп. 12 п. 1 ст. 395 НК РФ, предусматривающую освобождение от налогообложения земельного участка, используемых в целях выполнения договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне, сроком на три года с месяца возникновения права собственности на каждый земельный участок.

Год реализации проекта	Календарный период	Налоговая база (кадастровая стоимость земельного участка с учетом налоговой льготы) руб.	Количество земельных участков налога с льготой	Земельный налог	Ставка налога, %	Сумма налога руб.
1	3 кв. 2019 - 2 кв. 2020	0	0	0	0,35%	0
2	3 кв. 2020 - 2 кв. 2021	0	0	0	0,35%	0
3	3 кв. 2021 - 2 кв. 2022	27 205 472	2	0	0,35%	0
4	3 кв. 2022 - 2 кв. 2023	27 205 472	2	0	0,35%	0
Итого:						12 074

Зачисление земельного налога в бюджеты

Земельный налог согласно п. 1 ст. 61 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в местные бюджеты по нормативу 100%.

Налог на доходы физических лиц (НДФЛ), ставка согласно ст. 224 НК РФ

Год реализации проекта	Календарный год	Фонд оплаты труда	ставка	НДФЛ	сумма руб.	
1	3 кв. 2019 - 2 кв. 2020	480 000	15%	72 000	63 400	
2	3 кв. 2020 - 2 кв. 2021	480 000	15%	72 000	63 400	
3	3 кв. 2021 - 2 кв. 2022	960 000	15%	144 000	126 800	
4	3 кв. 2022 - 2 кв. 2023	960 000	15%	144 000	126 800	
Итого:						327 400

Зачисление НДФЛ в бюджеты

✓ НДФЛ согласно п. 2 ст. 56 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в бюджет Республики Крым по нормативу 85%.

✓ НДФЛ согласно п. 2 ст. 61, п. 2 ст. 61.1, п. 2 ст. 61.2, п. 2 ст. 61.3, п. 2 ст. 61.5 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в местные бюджеты совокупно по нормативу 15%.

Взносы на социальное и пенсионное обязательное страхование работников

На дату составления настоящей инвестиционной декларации заявитель в соответствии со ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее Федеральный закон №209-ФЗ) присвоен статус субъекта МСП - микропредприятия. Статус субъекта МСП будет сохраняться заявителем на протяжении всего периода реализации проекта, поскольку в указанный период будут соблюдаться критерии, установленные ст. 4 Федерального закона №209-ФЗ, в т.ч. критерий предельного значения дохода, установленный п. 3 ч. 1.1. указанной статьи (сумма дохода не должна превышать 2 млрд. руб.).

Согласно ч. 4 ст. 4 Федерального закона №209-ФЗ категория субъекта малого или среднего предпринимательства изменяется в случае, если предельные значения выше или ниже предельных значений, указанных в пунктах 2, 2.1, 2.2 и 3 части 1.1 настоящей статьи, в течение трех календарных лет, следующих один за другим.

Учитывая изложенное, заявитель планирует использовать следующие тарифы страховых взносов:

- ✓ на сумму выплат (зароботной платы) в пределах величины полуторакратного минимального размера оплаты труда – по единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ в размере 30%;
- ✓ на сумму выплат (зароботной платы), превышающую величину полуторакратного минимального размера оплаты труда – по единому пониженному тарифу, установленному п. 2.4 ст. 427 НК РФ для субъектов МСП в размере 15%.

Кроме того, в период реализации инвестиционного проекта заявитель планирует уплачивать страховые взносы в Фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний по тарифу, установленному ст. 1 Закона №179-ФЗ для 1-го класса профессионального риска в размере 0,2% от фонда оплаты труда:

Год реализации проекта	Календарный год	Фонд оплаты труда, руб.		Страховые взносы на заработную плату работников в пределах 1,5 МРОТ		Страховые взносы на заработную плату работников свыше 1,5 МРОТ		Страховые взносы в Фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (ст. 1 Закона №179-ФЗ)		Совокупный размер страховых взносов, руб.
		всего	из расчета выплат работникам в пределах 1,5 МРОТ	единый тариф, установленный п. 3 ст. 425 НК РФ	сумма, руб.	единый пониженный тариф для субъектов МСП, установленный п. 2.4 ст. 427 НК РФ	сумма, руб.	класс риска	тариф, %	
1	3 кв. 2019 - 2 кв. 2020	480 000	480 000	30,00%	144 000	15,00%	72 000	1	0,20%	960
2	3 кв. 2020 - 2 кв. 2021	480 000	480 000	30,00%	144 000	15,00%	72 000	1	0,20%	960
3	3 кв. 2021 - 2 кв. 2022	960 000	960 000	30,00%	288 000	15,00%	144 000	1	0,20%	1 920
4	3 кв. 2022 - 2 кв. 2023	960 000	960 000	30,00%	288 000	15,00%	144 000	1	0,20%	1 920
Итого:										

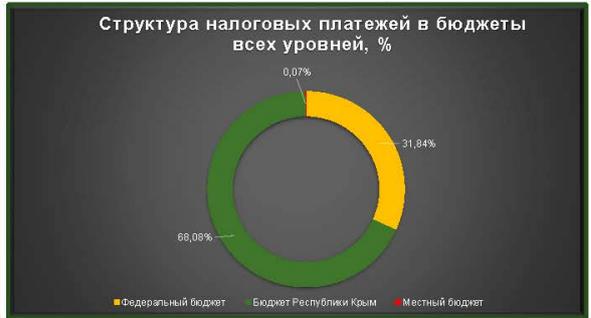
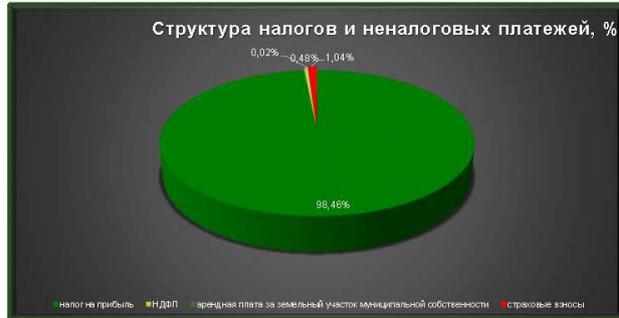
Налоговые и неналоговые поступления в бюджеты и в фонды обязательного социального страхования

Год реализации проекта	Календарный год	Федеральный бюджет		Бюджет Республики Крым		Налоговые и неналоговые поступления в бюджеты и в фонды обязательного социального страхования, руб.		Итого	
		часть налога на прибыль, подлежащая уплате в федеральный бюджет	итого	часть налога на прибыль, подлежащая уплате в региональный бюджет	итого	часть НДФЛ, подлежащая уплате в федеральный бюджет	итого	налоговый бюджет	итого
1	3 кв. 2019 - 2 кв. 2020	0	0	0	0	53 040	53 040	9 360	9 360
2	3 кв. 2020 - 2 кв. 2021	0	0	0	0	53 040	53 040	9 360	9 360
3	3 кв. 2021 - 2 кв. 2022	0	0	0	0	106 080	106 080	18 720	18 720
4	3 кв. 2022 - 2 кв. 2023	0	0	0	0	106 080	106 080	18 720	18 720
Итого:									

17

Информация о предполагаемых в рамках реализации инвестиционного проекта налоговых отчислениях в бюджеты всех уровней

Год реализации проекта	Календарный период	Федеральный бюджет	Бюджет Республики Крым	Местный бюджет	Итого
1	3 кв. 2019 - 2 кв. 2020	0	53 040	9 360	62 400
2	3 кв. 2020 - 2 кв. 2021	0	53 040	9 360	62 400
3	3 кв. 2021 - 2 кв. 2022	0	106 080	18 720	124 800
4	3 кв. 2022 - 2 кв. 2023	0	106 080	18 720	124 800
Итого:					



Расчет основных финансовых показателей доходности и окупаемости (эффektivности) инвестиционного проекта

Расчет основных финансовых показателей доходности и окупаемости (эффektivности) инвестиционного проекта выполнен в два этапа.

1. Определение денежных потоков инвестиционного проекта:

Определение денежных потоков инвестиционного проекта проведено в соответствии с требованиями, правилами и допущениями, установленными методическими рекомендациями по оценке эффektivности инвестиционных проектов, утвержденными Минэкономикой РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 г. под номером БК 477.

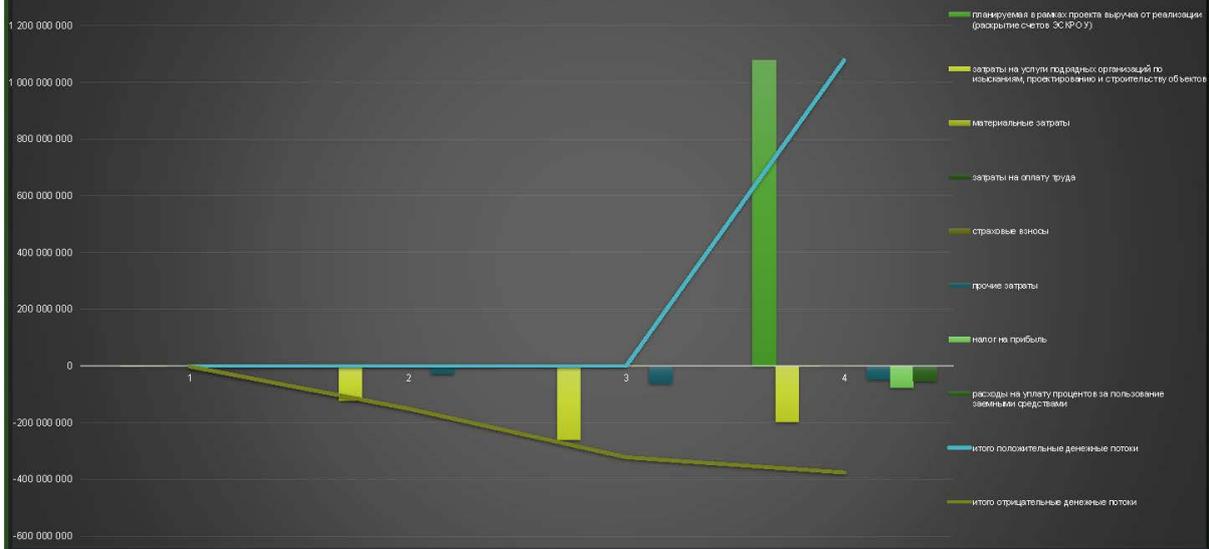
В качестве исходных данных для определения денежных потоков инвестиционного проекта приняты проектные данные, приведенные в предыдущих таблицах.

Показатель оттока денежных средств от операционной деятельности рассчитан исходя из суммы расходов операционной деятельности заявителя с учетом расходов по уплате налога на прибыль за вычетом не денежных расходов (амортизации).

Структура денежных потоков инвестиционного проекта

Год реализации проекта	Календарный период	Положительные денежные потоки (пополнения казначейства)		Структура денежных потоков (пополнений и затрат) инвесторов, руб.					Сальдо денежных потоков		
		итого	затраты на оплату налогов	затраты на оплату налогов	материальные затраты	затраты на оплату труда	страховые взносы	прочие затраты		налог на прибыль	
1	3 кв. 2019 - 2 кв. 2020	0	0	122 440	72 000	480 000	122 440	24 500	0	1 069 400	-1 069 400
2	3 кв. 2020 - 2 кв. 2021	0	0	122 440	72 000	480 000	122 440	22 775 459	0	145 292 801	-147 281 481
3	3 кв. 2021 - 2 кв. 2022	0	0	244 880	144 000	960 000	244 880	48 862 071	0	316 885 446	-47 978 529
4	3 кв. 2022 - 2 кв. 2023	0	0	244 880	144 000	960 000	244 880	47 000 000	53 181 485	51 555 615	159 448 485
Итого:											

Структура денежных потоков инвестиционного проекта, руб.



Дисконтирование денежных потоков осуществлено с учетом допущения, что норма дисконта составляет 12,0% годовых.

Норма дисконта 12,00%	год реализации проекта	Денежные потоки от операционной деятельности				инвестиционные затраты на приобретение капитальных вложений	Денежные потоки инвестиционной деятельности (оттоки)			Итого	
		пункт (раскрытие счетов ЭС КРОУ)	расходы операционной деятельности (оттоки)	сальдо денежных потоков от операционной деятельности	дисконтированное сальдо денежных потоков от операционной деятельности		капитальные вложения	сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	дисконтированное сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	Чистый доход (%)	Чистый дисконтированный доход (ЧДД)
1,00000	1	0	0	0	0	1 275 442	1 275 442	-1 275 442	-1 275 442	-1 995 590	-1 995 590
0,89285	2	0	0	0	23 465 007	121 827 894	145 292 901	-145 292 901	-145 292 901	-131 274 385	-131 274 385
0,79719	3	0	0	0	59 213 167	293 452 291	318 665 458	-318 665 458	-318 665 458	-278 480 922	-278 480 922
0,71178	4	959 872 500	0	959 872 500	653 218 280	197 593 382	342 35 117	-342 35 117	-342 35 117	159 544 454	60 138 801
	Итого:	959 872 500	0	959 872 500	653 218 280	219 216 046	501 112 000	600 32 046	600 32 046	103 544 454	60 138 801

2. Расчет основных финансовых показателей доходности и окупаемости (эффективности) инвестиционного проекта на основании данных о денежных потоках, генерируемых деятельностью заявителя в рамках реализации инвестиционного проекта (определены по результатам первого этапа расчета - см. выше):

Основные показатели доходности и окупаемости (эффективности) инвестиционного проекта рассчитаны в соответствии с Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденных Минэкономики РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 №ВК 477.

Основные показатели доходности и окупаемости (эффективности) инвестиционного проекта				
наименование	обозначение	сущность	методика определения	значение
внутренняя норма доходности (показатель доходности), %	IRR	внутренней нормой доходности называется такое положительное число, что при норме дисконта равной такому числу чистый дисконтированный доход проекта обращается в 0, при всех больших значениях E - отрицателен, при всех меньших значениях E - положителен	определяется подбором нормы дисконта (п.2.8. Методические рекомендации №ВК477)	24,74%
чистая приведенная стоимость (показатель доходности), руб.	NPV	чистый дисконтированный доход	определяется путем дисконтирования денежных потоков, связанных с реализацией инвестиционного проекта	60 138 601
простой срок окупаемости инвестиционного проекта (показатель окупаемости), лет	PP	продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости		4,00
дисконтированный срок окупаемости инвестиционного проекта (показатель окупаемости), лет	PPD	продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости с учетом коэффициента дисконтирования		4,00

7.1. Описание производственно-технологических процессов:

Основные технические параметры оказания услуг заказчика-застройщика в сфере жилищного строительства



Согласно пункту 3 статьи 4 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ, заказчики – это уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством

РФ.

В Гражданском кодексе РФ заказчиком признается та сторона договора подряда, по заданию которой другая сторона (подрядчик) обязуется построить определенный объект или выполнить иные строительные работы (п. 1 ст. 740).

Градостроительный кодекс РФ не содержит понятия заказчика, в нем дано лишь определение застройщика.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при

осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Заказчик-застройщик является юридическим лицом, распоряжается денежными средствами, выделяемыми на финансирование капитальных вложений, и всеми материальными ценностями, учитываемыми на балансе капитального строительства, а также имеет печать со своим наименованием.

Заказчик-застройщик несет ответственность за ввод в действие в установленные сроки производственных мощностей и объектов, сооружаемых в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, за своевременную подготовку их к эксплуатации, обеспечение высокого уровня архитектуры и градостроительства, проектных решений и качества строительства, определение и соблюдение утвержденной сметной стоимости строительства, договорных цен (не допуская необоснованного их превышения), своевременную поставку оборудования, а также оплату выполненных строительно-монтажных работ и поставляемого оборудования.

Заказчик-застройщик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для выполнения функций заказчиков, а также для осуществления строительно-монтажных работ хозяйственным способом Заказчик-застройщик должен иметь государственную лицензию.

Деятельность Заказчика-застройщика заканчивается после регистрации ввода жилого объекта в эксплуатацию в местных органах власти, если иное не предусмотрено в договоре с инвестором.

Заказчик-застройщик осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями нормативных документов в строительстве.

Задачами заказчика-застройщика являются:

- обеспечение совместно с другими участниками инвестиционного процесса выполнения заданий по вводу в действие жилых объектов в установленные сроки в соответствии с нормами продолжительности проектирования и строительства;
- обеспечение эффективности проектных решений на основе широкого применения прогрессивных технологий, оборудования, материалов и конструкций, передовых методов организации производства, труда и управления, соответствующих новейшим достижениям науки и техники, а также соблюдение современных требований к качественному уровню архитектуры и градостроительства;
- повышение эффективности капитальных вложений, а также сокращение продолжительности инвестиционного цикла.

Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.



Строительство жилых зданий выполняется при наличии разрешения на строительство, полученного застройщиком в соответствии с ГСК РФ, за исключением случаев, когда разрешение на строительство не требуется. Перечни зданий и сооружений, для строительства которых разрешение на строительство не требуется, устанавливаются.

Основные технические параметры оказания услуг заказчика-застройщика в сфере жилищного строительства, привлекающих денежные средства участников долевого строительства

В соответствии со ст. 3 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» (далее - Федеральный закон №214-ФЗ) Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

Привлечение денежных средств участников долевого строительства возможно только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий" либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Застройщик вправе осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного или нескольких разрешений на строительство с

привлечением денежных средств участников долевого строительства при соблюдении одного из условий:

1) при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, нежилого помещения, определенного подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", и машиноместа, в порядке, установленном Федеральным законом №214-ФЗ;

2) размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной настоящим Федеральным законом, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет **застройщик, отвечающий следующим требованиям:**

- наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации
- размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства
- наличие на дату направления проектной декларации денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, либо наличие на указанную дату кредитного договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, в размере не менее сорока процентов от проектной стоимости строительства
- отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов (целевых займов), связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство
- застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций
- обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство, на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган, не превышают один процент от проектной стоимости строительства, за исключением обязательств застройщика по устранению недостатков объекта долевого строительства
- имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство
- отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц
- застройщик соблюдает нормативы финансовой устойчивости

- в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика
- в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве
- в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания
- в реестре недобросовестных поставщиков отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;
- в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);
- у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит, которые реструктурированы, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве;
- лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3.2 Федерального закона №214-ФЗ;
- наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства в соответствии с частью 2.1 статьи 19 Федерального закона №214-ФЗ заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ.

До начала строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса жилого объекта застройщик установленным порядком уведомляет о начале работ органы государственного строительного надзора в случае, если осуществление государственного строительного надзора для объекта требуется по законодательству. Одновременно с уведомлением застройщик

направляет подготовленные (оформленные, сброшюрованные, завизированные подписью и печатью ответственных лиц) обшей и специальные журналы работ.

Действия участников строительства, работы, выполняемые в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса, их результаты, должны обеспечивать соответствие завершённым строительством объектов утверждённой проектной документации, ограничениям и требованиям, установленным разрешённым использованием земельного участка (градостроительного плана земельного участка), требованиям технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Стадии оказания услуг заказчика-застройщика в сфере жилищного строительства

Оказание услуг заказчика-застройщика происходит на следующих этапах реализации строительного проекта:

Деятельность на этапе формирования исходно-разрешительной документации для проектирования, проведения инженерных изысканий, формирования технического задания на проектирование

Деятельность на этапе финансирования строительства

Деятельность на этапе строительного производства, включая инженерную подготовку территории строительной площадки

Деятельность на этапе приемки законченного строительством жилого объекта в эксплуатацию и строительного контроля

Деятельность на этапе возврата заемных средств, поступления выручки от реализации

Описание производственно-технологических процессов оказания услуг заказчика-застройщика в сфере жилищного строительства

Производственно-технологические процессы оказания услуг заказчика-застройщика заключаются в обеспечении выполнения основных функций, закреплённых в «СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004», а также иных функций, не закреплённых договорами с другими участниками строительства.

Стадия 1

Деятельность на этапе формирования исходно-разрешительной документации для проектирования, проведения инженерных изысканий, формирования технического задания на проектирование.

Производственно-технологические процессы оказания услуг заказчика-застройщика на данном этапе заключаются в проведении входного контроля (аудита) полученной рабочей документации (в том числе в составе информационной модели объекта) на предмет ее соответствия требованиям нормативных документов в области архитектурно-строительного

проектирования, соответствия утвержденной проектной документации и достаточности для выполнения строительно-монтажных работ. В случае выявления несоответствий они оформляются в виде ведомости и передаются проектной организации для устранения в установленные договором сроки.

При входном контроле рабочей документации следует проанализировать всю представленную рабочую документацию и организационно-технологические решения, проверив при этом:

- ее комплектность;
- соответствие утвержденному техническому заданию на проектирование;
- полное или выборочное соответствие утвержденным решениям в составе проектной документации;
- корректность оформления, состав и содержание в соответствии с ГОСТ Р 21.101;
- наличие ссылок на действующие нормативные документы, в том числе на документы по стандартизации в части применяемых материалов, изделий, конструкций, оборудования, технологий;
- наличие согласований и утверждений;
- достаточность информации для выполнения строительно-монтажных работ;
- наличие требований к фактической точности контролируемых параметров;
- наличие указаний о методах контроля и измерений, в том числе в виде ссылок на соответствующие документы по стандартизации на применяемые материалы, изделия, конструкции, оборудование, технологии, содержащие указания о методах контроля;
- иные критерии соответствия действующим нормативным документам и технической документации на усмотрение застройщика.

Утверждение проектной (рабочей) документации для осуществления строительства (реконструкции) выполняется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (далее – ГСК РФ), Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. N 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий".

На данном этапе происходит разработка и утверждение ДПТ, инженерные изыскания, и составление проектно-сметной документации.

Документация по планировке территории, ДПТ - документированный результат планировки территории, представленный в виде проекта планировки территории или/и проекта межевания территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка документации по планировке территории в целях жилых зданий является обязательной в следующих случаях, когда планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также в иных случаях предусмотренных ч.3 ст. 41 ГСК РФ.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях недостаточности материалов и данных о природных условиях территории, в отношении которой осуществляют подготовку документации по планировке территории (в том числе материалов инженерных изысканий), размещенных в государственных информационных системах; невозможности использования результатов ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности, а также с учетом анализа изменений природных условий за период от завершения ранее выполненных инженерных изысканий до разработки документации по планировке территории

Для подготовки документации по планировке территории допускается выполнять следующие виды инженерных изысканий:

- **инженерно-геодезические изыскания**, которые выполняют с целью получения достоверных топографо-геодезических материалов и данных о ситуации и рельефе местности (в том числе дна водотоков, водоемов), существующих и строящихся (зданиях и сооружениях), элементах планировки, проявлениях опасных природных процессов и факторов техногенного воздействия, необходимых для подготовки документации по планировке территории.

- **инженерно-геологические изыскания** с целью получения материалов об инженерно-геологических условиях территории, необходимых для установления границ зон планируемого размещения жилых зданий, установления границ земельных участков; разработки прогноза изменения инженерно-геологических условий при хозяйственном освоении территории в целях обеспечения ее рационального и безопасного использования; получения материалов, необходимых для обоснования инженерной подготовки, инженерной защиты и благоустройства территории.

- **инженерно-гидрометеорологические изыскания** для подготовки документации по планировке территории должны обеспечивать изучение гидрометеорологического режима территории и получение материалов и данных для выделения границ территорий с зонами затопления, прибрежных и водоохраных зон и границ территорий, подверженных риску воздействия опасных гидрометеорологических процессов и явлений, а также получение материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий, инженерной защите и благоустройству территории.

- **инженерно-экологические изыскания** для подготовки документации по планировке территории выполняют с целью получения необходимых и достаточных материалов и данных об экологических условиях и факторах техногенного воздействия на территории предполагаемого размещения объектов капитального строительства и иной хозяйственной деятельности для принятия оптимальных планировочных решений и выделения границ территорий с особыми условиями использования, обеспечивающих устойчивое развитие территорий.

Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных ч. 5 ст. 41 ГСК РФ. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

На данном этапе заказчик осуществляет получение в установленном порядке **градостроительного плана земельного участка**. Градостроительный план земельного участка выполняет информационную функцию: в нём консолидирована информация обо всех строительных характеристиках предназначенного для застройки земельного участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях в соответствии с ч.3 ст. 57.3 ГСК РФ.

Перечень необходимого инженерно-технического обеспечения для функционирования жилого здания указывается в проектной документации на строительство. Для проектирования строительства необходимо получить технические условия подключения (технологического присоединения), предусмотренные ст. 52.1 ГСК РФ.

Застройщик обеспечивает разработку комплектов рабочей документации с привлечением лица, осуществляющего подготовку проектной документации (проектной организации) и получает ее по акту в количестве, предусмотренном условиями договора, на бумажном и электронном носителях (при необходимости - в редактируемом формате).

На основании задания застройщика, решения о подготовке документации по планировке территории, результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями подключения (технологического присоединения) осуществляется подготовка проектной документации.

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3, 3.1 и 3.8 ст. 49 ГСК РФ. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик, технический заказчик или лицо, обеспечившее выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу.

В случае соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории выдается разрешение на строительство. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Утвержденная проектная документация передается застройщиком лицу, осуществляющему строительство (подрядной организации, генеральной подрядной организации), по акту в количестве, предусмотренном условиями договора, на бумажном и электронном носителях (в нередатируемом формате).

Рабочая документация (в том числе в составе информационной модели объекта) может разрабатываться и передаваться в производство работ в полном объеме или поэтапно в соответствии с утвержденным графиком выдачи комплектов рабочей документации.

Стадия 2

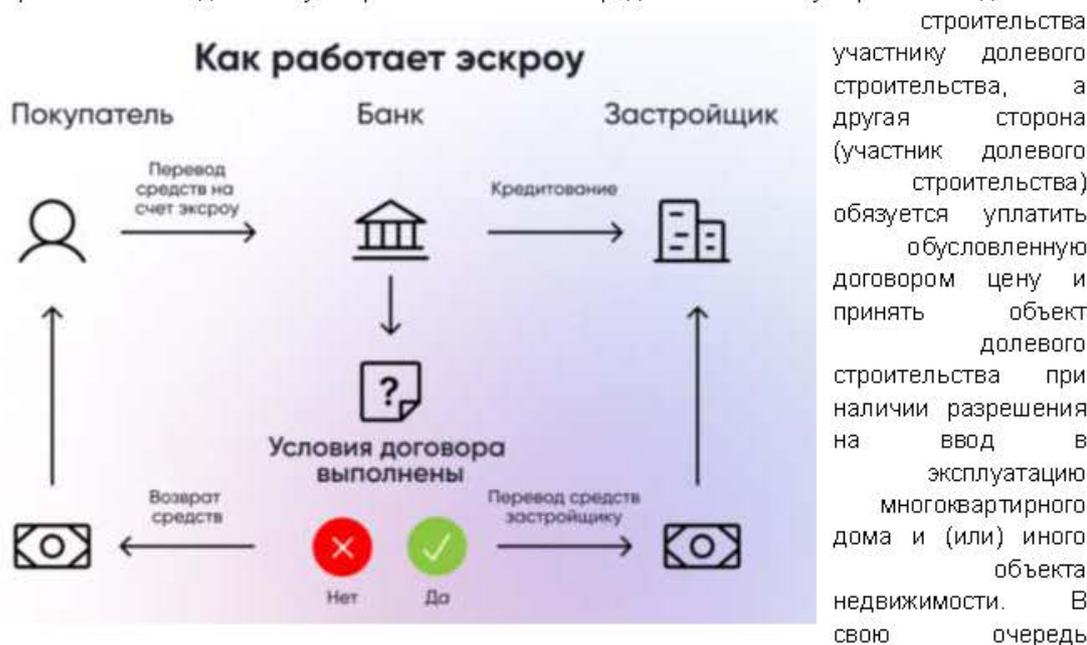
Деятельность на этапе финансирования строительства.

После получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик вправе привлечь денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) жилых зданий.

Для финансирования строительства заключается кредитный договор с банком для получения целевого кредита на строительство жилых зданий.

В условиях современного рынка недвижимости заказчики сталкиваются с необходимостью поиска покупателей (дольщиков) для строящихся домов на этапе проектной подготовки. Этот процесс включает в себя активное продвижение будущего жилого объекта, взаимодействие с потенциальными клиентами и предложение уникальных преимуществ, которые помогут привлечь внимание покупателей и увеличить шансы на успешную реализацию проекта.

После пополнения клиентской базы, заказчики начинают заключать договоры участия в долевом строительстве с клиентами. Согласно Федеральному закону №214-ФЗ, договор участия в долевом строительстве, согласно которому одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого



строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. В свою очередь

гражданин должен оплатить стоимость такой недвижимости по договору.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено федеральным законом № 214-ФЗ. Также договор может быть заключен в электронном виде, подписанным усиленной квалифицированной электронной подписью.

Для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается счет эскроу в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом №214-ФЗ.

Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару).

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

После открытия и пополнения эскроу счетов осуществляется получение застройщиком кредита в рамках проектного финансирования.

По расчетному счету застройщика могут осуществляться операции по зачислению и списанию денежных средств в соответствии с настоящим Федеральным законом. Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться только в целях, указанных в ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ.

Стадия 3

Деятельность на этапе строительного производства, включая инженерную подготовку территории строительной площадки.

Инженерная подготовка строительной площадки

Застройщик должен обеспечивать вынос на площадку геодезической разбивочной основы и передать ее подрядчику с оформлением Акта приемки геодезической разбивочной основы для строительства и приложением к нему документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий.

При подготовке к ведению строительно-монтажных работ на территории действующих производственных объектов администрация предприятия-застройщика и лицо, осуществляющее строительство, назначают ответственного за оперативное руководство работами и определяют порядок согласования действий. При этом определяют и согласовывают:

- объемы, технологическую последовательность, сроки выполнения строительно-монтажных работ и условия их совмещения с работой производственных цехов и участков реконструируемого предприятия;
- порядок оперативного руководства, включая действия строительных и эксплуатирующих организаций, при возникновении аварийных ситуаций;
- последовательность разборки конструкций, а также разборки или переноса (выноса) инженерных сетей, места и условия подключения временных сетей водоснабжения, электроснабжения и др., места выполнения исполнительных съемок;
- порядок восстановления дорожного покрытия после завершения работ, связанных с необходимостью его вскрытия;
- порядок использования строителями услуг предприятия и его технических средств;
- условия организации комплектной и первоочередной поставки оборудования и материалов, перевозок, складирования грузов и передвижения строительной техники по территории предприятия, а также размещения временных зданий и сооружений и (или) использования для нужд строительства зданий, сооружений и помещений действующего производственного предприятия.

Мероприятия по закрытию улиц, ограничению движения транспорта, изменению движения общественного транспорта, предусмотренные строительным генеральным планом и согласованные при его разработке, перед началом работ окончательно согласовываются застройщиком с управлением Министерства внутренних дел Российской Федерации (ГИБДД) и учреждениями транспорта и связи органа местного самоуправления. После исчезновения необходимости в ограничениях, указанные органы должны быть поставлены в известность.

Границы строительной площадки, расположение существующих и строящихся зданий, сооружений и временной строительной инфраструктуры указываются на строительном генеральном плане и ситуационном плане, а для линейных объектов - в ситуационном плане и плане полосы отвода.

В строительную площадку кроме земельного участка, находящегося во владении застройщика, при необходимости, могут быть включены территории других (в том числе соседних) земельных участков. В таких случаях застройщик до получения разрешения на

строительство должен получить согласие владельцев этих территорий на их использование или должны быть установлены необходимые сервитуты.

Застройщик обеспечивает охрану строительной площадки, соблюдение на строительной площадке требований по охране труда, охрану окружающей среды, безопасность строительно-монтажных работ для окружающей территории и населения, а также выполнение разного рода требований административного характера, установленных настоящим сводом правил, другими действующими НД или местным органом самоуправления,. В случае осуществления строительства на основании договора в течение всего срока строительства, предусмотренные выше обязанности в соответствии с договором подряда выполняет подрядная организация (генеральная подрядная организация). В случае осуществления строительства на основании договора застройщик передает строительную площадку подрядной организации (генеральной подрядной организации) как лицу, осуществляющему строительство, по акту. Площадь и состояние строительной площадки должны соответствовать условиям договора. Подрядная организация (генеральная подрядная организация) обеспечивает формирование временной инженерной и бытовой инфраструктуры площадки.

При необходимости временного использования определенных территорий, не включенных в строительную площадку, для нужд строительства, не представляющих опасности для населения и окружающей среды, режим использования, охраны (при необходимости) и уборки этих территорий определяется соглашением застройщика с владельцами этих территорий (для общественных территорий - с органом местного самоуправления).

Если эксплуатация имеющихся и оставляемых на строительной площадке зданий и сооружений прекращается, застройщиком должны быть приняты меры, исключающие причинение вреда населению и окружающей среде (отключены коммуникации, опорожнены емкости, удалены опасные или ядовитые вещества и т.п.).

Производство строительно-монтажных работ

Застройщик при необходимости организует проведение конкурса на выполнение работ (услуг) по строительству вновь начинаемыхстроек и объектов, включенных в перечень, в том числе определение цены на оборудование и работы (услуги), предлагаемые участниками конкурса; организует проведение конкурса с целью выбора организации для оказания услуг по осуществлению строительного контроля на стройках.

Заключает договор строительного подряда на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на условиях и в порядке, установленных Гражданским кодексом Российской Федерации. Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

Подготавливает и предоставляет подрядчику земельный участок для строительства и объект капитального строительства, в случае его реконструкции (капитального ремонта). Площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий - обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

Кроме того, обеспечивает проведение профилактических и других необходимых мероприятий на земельном участке, потребность в осуществлении которых установлена в ходе выполнения инженерных изысканий для строительства (удаление взрывоопасных предметов и устранение других факторов, опасных для жизни и здоровья людей, как в период строительства, так и эксплуатации объекта капитального строительства).

Осуществляет подготовку (в том числе расчистка территории, организация вырубки зеленых насаждений, сноса строений и переноса сетей инженерно-технического обеспечения) и

передачу строительной площадки подрядной (генеральной подрядной) организации совместно с точками подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (предусмотренным ПОС) по акту.

Привлекает для авторского надзора за строительством объекта лица, осуществившего подготовку проектной документации, либо иного лица, обладающего соответствующими квалификационными требованиями в области подготовки проектной документации.

Перед началом строительных работ передает подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения; обеспечивает транспортировку грузов в его адрес, а также временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывает другие услуги в случаях и в порядке, предусмотренных договором строительного подряда.

Составляет совместно с генподрядной организацией и при участии субподрядной организации, выполняющей работы в подготовительный период, Акт об окончании внеплощадочных и внутриплощадочных подготовительных работ и готовности объекта к началу строительства.

В случаях, когда законодательством предусмотрено проведение государственного строительного надзора, направляет не позднее, чем за 7 дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта в соответствующий орган государственного строительного надзора извещение о начале таких работ, к которым прилагаются следующие документы:

- ✦ копия разрешения на строительство;
- ✦ проектная документация (комплекты рабочих чертежей) в полном объеме, а в случае выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- ✦ копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- ✦ общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполненных работ.

В течение всего срока строительства застройщик проверяет ход и качество выполненных подрядчиком (исполнителем) работ, не вмешиваясь в его деятельность, оказывает подрядчику содействие в выполнении работ в случаях, объеме и порядке, предусмотренных договором подряда.

Своевременно передает подрядным организациям оборудование, материалы, аппаратуру, подлежащие монтажу, с обеспечением их доставки на приобъектные склады, если указанная доставка предусмотрена договором подряда.

В процессе строительства жилого объекта застройщик обеспечивает ведение научно-технического сопровождения строительства в соответствии с СП 20.13330, ГОСТ 27751 и утвержденной программой научно-технического сопровождения.

По факту выполнения строительного-монтажных работ (в том числе скрытых), проведения испытаний инженерных систем и сетей принимает от лица, осуществляющего строительство, исполнительную документацию, подтверждающую фактически выполненные работы в соответствии с проектными параметрами, совместно с актами выполненных работ. На основании полученной документации в дальнейшем производит оплату работ.

К исполнительной документации относятся:

- акты освидетельствования геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства;
- акты разбивки осей объекта капитального строительства на местности;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты освидетельствования ответственных конструкций;
- акты освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения;

- комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектной организацией изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительного монтажа работ;
- исполнительные геодезические схемы и чертежи;
- исполнительные схемы и профили участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- акты испытания и опробования технических устройств;
- результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;
- документы, подтверждающие проведение контроля качества применяемых строительных материалов (изделий);
- иные документы, отражающие фактическое исполнение проектных решений.

Исполнительная документация подлежит хранению у застройщика или лица, осуществляющего строительство, согласно ГОСТ Р 7.0.8. На время проведения итоговой проверки реестры исполнительной документации в бумажном виде передаются в орган государственного строительного надзора.

По мере готовности работ и конструкций, показатели качества которых влияют на безопасность здания и сооружения и если в соответствии с технологией строительства эти показатели не могут быть проконтролированы после выполнения последующих работ, лицо, осуществляющее строительство, в сроки по договоренности, но не позднее чем за три рабочих дня извещает застройщика и представителей авторского надзора о сроках выполнения соответствующей процедуры оценки соответствия в виде оформления актов освидетельствования скрытых работ.

Застройщик обеспечивает консервацию объектов капитального строительства при прекращении работ или их приостановлении более чем на шесть месяцев.

Стадия 4

Деятельность на этапе приемки законченного строительством объекта в эксплуатацию, осуществление строительного контроля.

На этапе строительного контроля производственно-технологические процессы оказания услуг заказчика-застройщика заключаются в выполнении следующих функций.

Участники строительства - лицо, осуществляющее строительство, застройщик - обязаны осуществлять строительный контроль (входной, операционный, приемочный), с целью оценки соответствия строительного монтажа работ, возводимых конструкций и систем инженерно-технического обеспечения здания и сооружения требованиям технических регламентов, проектной и рабочей документации.

Застройщик осуществляет контроль полноты строительного контроля, проводимого лицом, осуществляющим строительство.

Застройщик в составе строительного контроля выполняет:

- входной контроль проектной документации;
- входной контроль рабочей документации;
- верификацию входного контроля у лица, осуществляющего строительство, а именно: выборочную проверку применяемых строительных материалов, изделий, конструкций, полуфабрикатов и оборудования, в том числе проверку наличия у лица, осуществляющего строительство, документов изготовителя о качестве применяемых им материалов, изделий, полуфабрикатов, конструкций и оборудования, а также документированных результатов лабораторного контроля;
- контроль соблюдения лицом, осуществляющим строительство, правил складирования и хранения применяемых материалов, конструкций, изделий, полуфабрикатов и оборудования (при выявлении нарушений этих правил представителем строительного контроля застройщика

(технического заказчика) запрещается применение неправильно складированных и хранящихся материалов до подтверждения соответствия физико-механических свойств таких материалов проектным показателям соответствующими лабораторными испытаниями);

- проверку наличия на строительной площадке ответственного представителя лица, осуществляющего строительство (специалиста по организации строительства);

- верификацию операционного контроля в ходе выполнения строительно-монтажных работ, включая записи в соответствующем разделе общего журнала учета выполнения работ [29];

- контроль наличия и правильности ведения лицом, осуществляющим строительство, исполнительной документации, в том числе оценку достоверности геодезических исполнительных схем, выполненных конструкций с выборочным контролем точности положения элементов;

- организацию работ по внесению изменений и корректировок проектной документации, необходимость которых возникла в процессе строительства, организация работ по повторному утверждению откорректированной проектной документации в установленном порядке;

- контроль исполнения лицом, осуществляющим строительство, предписаний органов государственного надзора и местного самоуправления;

- извещение органов государственного надзора обо всех случаях аварийного состояния на объекте строительства;

- участие в освидетельствовании выполненных работ (в том числе скрытых), конструкций (в том числе ответственных), участков инженерных сетей, подписание соответствующих актов, подтверждающих соответствие;

- верификацию контроля качества готовой строительной продукции - результатов строительно-монтажных работ (верификация приемочного контроля лица, осуществляющего строительство);

- контроль за выполнением лицом, осуществляющим строительство, требования о недопустимости выполнения последующих работ до подписания соответствующих актов освидетельствования скрытых работ;

- заключительную оценку (совместно с лицом, осуществляющим строительство) соответствия законченного строительством объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и условиям договоров технологического присоединения к сетям инженерного обеспечения (приемка законченного строительством объекта у лица, осуществляющего строительство, в соответствии с СП 68.13330 и Градостроительного кодекса Российской Федерации). Объем выборки верификационного контроля застройщика (технического заказчика), виды контроля, контролируемые показатели должны быть указаны в составе проекта организации строительства на стадии разработки проектной документации.

Материалы, изделия, конструкций, полуфабрикаты, оборудование, несоответствие которых установленным требованиям выявлено входным контролем, следует отделить от пригодных и промаркировать. Работы с применением этих материалов, изделий и оборудования следует приостановить. Застройщик должен быть извещен о приостановке работ и ее причинах.

При операционном контроле застройщик и лицо, осуществляющее строительство, проверяют:

- соответствие выполняемых производственных операций организационно-технологической и нормативной документации, распространяющейся на данные производственные операции;

- соблюдение технологических режимов, установленных организационно-технологической документацией;

- соблюдение требований охраны труда при выполнении соответствующих производственных операций;

– соответствие показателей качества выполнения операций и их результатов требованиям проектной и организационно-технологической документации, а также распространяющейся на данные технологические операции НД.

Места выполнения контрольных операций, их частота, исполнители, методы и средства измерений, формы записи результатов, порядок принятия решений при выявлении несоответствий установленным требованиям должны соответствовать требованиям проектной, организационно-технологической и НД.

Результаты операционного контроля должны быть документированы в журналах работ (общий журнал работ, специальные журналы работ)

Для выполнения операционного контроля качества в составе организационно-технологической документации (в том числе проектов производства работ и технологических карт) должны разрабатываться разделы содержащие:

- перечень операций или процессов, которые подлежат проверке по показателям качества;
- чертежи конструкций с указанием допускаемых отклонений в размерах, требуемой точности измерений, параметров стандартных образцов, а также применяемых материалов;
- места выполнения контроля, их частота, методы, исполнители, средства измерений и формы записи результатов.

Кроме того, заказчик-застройщик обеспечивает выборочную контрольно-геодезическую съемку элементов зданий, сооружений, инженерных коммуникаций.

Привлекает по своей инициативе, а в случаях, предусмотренных законодательством - в обязательном порядке, физические и юридические лица, осуществляющие подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Заключает, при необходимости, с инженером (инженерной фирмой) договор об оказании услуг заказчику в части осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимодействии с подрядчиком.

Обеспечивает проведение контроля за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и в соответствии с технологией строительства, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения.

Обеспечивает составление актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ (Акты промежуточной приемки ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения; Акты освидетельствования скрытых работ).

Обеспечивает проведение повторного контроля за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта, а также за безопасностью конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения с составлением соответствующих актов, если со дня окончания проведения этого контроля до начала других работ прошло более шести месяцев.

Обеспечивает внесение изменений в рабочую документацию в установленном порядке в соответствии с ГОСТ 21.101, а также ведение подрядчиком исполнительной документации.

Оформляет в письменной форме замечания о выявленных недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте жилого объекта. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившем замечания о недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Фиксирует отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого возникла в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта этого объекта. Обеспечивает внесение изменений и переутверждение проектной документации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Замечания по результатам контроля фиксируются (документируются) следующим образом:

- замечания представителей строительного контроля застройщика документируются в общем и специальных журналах работ, а также в оформленных бланках предписаний;
- замечания представителей строительного контроля лица, осуществляющего строительство, документируются в общем и специальных журналах работ;
- замечания представителей авторского надзора документируются в журнале авторского надзора.

Факты устранения дефектов по замечаниям указанных представителей документируются с их участием.

Сдача строительных жилых объектов в эксплуатацию.

Процесс сдачи жилого объекта в эксплуатацию регулируется ГСК РФ, Федерального закона от 31 июля 2020 г. N 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», СП 68.13330 и состоит из следующих ключевых мероприятий, выполнение которых обеспечивает застройщик.

- организации наладки и опробования оборудования, пробного производства продукции и других мероприятий по подготовке объекта к эксплуатации;
- приемки законченного строительством объекта строительства от лица, осуществляющего строительство, в случае выполнения работ по договору (контракту);
- формирования необходимого пакета документов, требуемых согласно ГСК РФ, СП 68.13330, для получения заключения о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и утвержденной проектной документации;
- предъявления законченного строительством объекта органам государственного строительного надзора (в случаях, предусмотренных ГСК РФ);
- формирования необходимого пакета документов, требуемых согласно ГСК РФ, СП 68.13330 для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- комплектования, хранения и передачи соответствующим организациям исполнительной документации (включая в соответствующих случаях информационную модель) для последующей технической эксплуатации.

Стадия 5

Деятельность на этапе возврата заемных средств, поступления выручки от реализации.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

После ввода жилых зданий в эксплуатацию, которое подтверждают наступление условий по договору, происходит передача квартир дольщикам и поступление денежных средств от реализации готовой строительной продукции (квартир) на расчетный счет застройщика. Выручкой от продажи квартиры считается разница между ценой договора и стоимостью строительства.

7.2. Место реализации проекта (с обоснованием выбора) и (или) строительной площадки:

Многоквартирный жилой дом, объекты его инфраструктуры и благоустройства, планируемые к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, будут расположены на территории г. Симферополя.

Муниципальное образование городской округ Симферополь

Расположение: Российская Федерация, Южный федеральный округ, Республика Крым.
Площадь – 107,4 км² (0,4% от общей территории республики).
Население – 354,2 тыс. чел * *Данные Управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю по состоянию на 30.09.2024 г.*

В состав муниципального образования городской округ Симферополь входят: город Симферополь, четыре поселка городского типа: Грэсовский, Аэрофлотский, Комсомольское, Аграрное и один поселок Битумное.

Водные ресурсы – река Салгир с притоками Малый Салгир и Славянка, Симферопольское водохранилище объемом более 36 млн куб.м, имеется более 50 озер и прудов.



Городской округ Симферополь – административный, научно-образовательный, экономический, культурно-исторический и транспортный центр Республики Крым. Симферополь расположен в центральной сухостепной предгорной части Крымского полуострова на реке Салгир.

Городской округ входит в состав Центрального микрорегиона Республики Крым, где сосредоточено около трети населения региона, сконцентрировано более половины промышленного производства, находится крупнейший региональный рынок сбыта и потребления. Специализация Центрального микрорегиона: финансово-деловая деятельность, агропромышленный и пищевой, транспортно-логистический комплексы, электротехническая и машиностроительная

промышленность.

Экологическое развитие

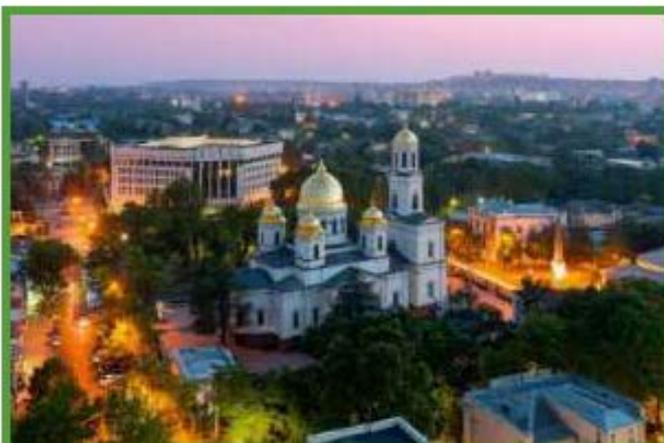
Экологическая ситуация в Симферополе характеризуется как умеренно негативная.

На экологическую обстановку в городском округе Симферополь оказывает влияние несколько основных факторов.

Во-первых, исторически сложившееся расположение промышленных предприятий: естественное ограждение за счет рельефа местности жилых районов от промышленных зон, что в некоторой степени снизило отрицательное воздействие выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от промышленных предприятий на здоровье населения.

Во-вторых, увеличению негативного влияния на экологическую обстановку способствует оживление промышленности, рост объемов производства.

В-третьих, возросший уровень жизни населения городского округа Симферополь привел к тому, что значительно возросло число автомобилей в городе (на сегодняшний день практически в каждой семье есть собственный автомобиль). В независимости от пиков туристического сезона в Симферополе наблюдаются заторы на дорогах, особенно в часы пик.



В среднесрочной перспективе при реализации консервативного сценария развития (дальнейшем росте числа частных автомобилей) возможно ухудшение экологической обстановки в городском округе Симферополь. Тем не менее, в случае приоритетной реализации мер по развитию общественного транспорта, экологически чистых производств, внедрению раздельного сбора твердых коммунальных отходов, снижению отходов производства и потребления и пр. возможен выход динамики экологического развития города на траекторию устойчивого развития.

Человеческий потенциал и рынок труда

В состав городского округа входят следующие населённые пункты: г. Симферополь, п.г.т. Гривсовский, п.г.т. Аэрофлотский, п.г.т. Комсомольское и поселок Битумное. Основные национальные группы – это русские (67,54 %), крымские татары (7,5 %) и украинцы (5,73 %).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (без выплат социального характера) в сентябре 2024 г. составила 64 941 руб., в том числе в промышленности – 67 720 рублей, в сельском хозяйстве – 40 450 руб.

В таблице представлено распределение населения городского округа Симферополь:

Показатели	По состоянию на 30.09.2024	Темп роста (книжения) %
Численность постоянного населения, тыс. чел., в т.ч.:	354,156	99,5
мужчин, %*	45,7	-
женщин, %*	54,3	-
Численность пенсионеров, состоящих на учете в Отделении Пенсионного фонда по Республике Крым, чел. **	101,7	99,4
Удельный вес пенсионеров в общем количестве населения, %	28,5	-
Плотность населения по городскому округу, чел. / кв. км	3 310	99,5
Число родившихся ***	2 005	101,1
Число умерших ***	3 142	110,1
Объем естественной убыли ***	-1 137	1,3 раза
Число прибывших, чел. ***	3 592	88,2
Число увывших, чел. *	3 920	96,3
Миграционный прирост, убыль (-) ***	- 328	-

* По данным на 01.01.2023

** По данным Отделения Фонда Пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Республике Крым

*** По данным Кристстат за январь-июль 2024 года

Средняя численность работников организаций за январь-июль 2024 года составляет 117,5 тыс. чел.

Численность зарегистрированных безработных по г. Симферополю по состоянию на 30.09.2024 года составила 474 чел.

Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственных учреждениях службы занятости по г. Симферополю, составляет 10 145 чел., темп роста к аналогичному периоду 2023 года составляет 97,4%.

Анализ социально-экономического развития городского округа Симферополь Республики Крым показывает благоприятные инвестиционные условия для ведения деятельности в рамках проекта.

Экономическая характеристика развития основных отраслей экономики

Агропромышленный комплекс

Наименование показателей производства предприятий агропромышленного комплекса	По состоянию на 30.09.2024	Удельный вес города к РК, %
Поголовье КРС (тыс. голов), в т.ч	0,1	0,1
поголовье коров	0,0	0,0
Поголовье свиней	-	-
Поголовье птиц*	9,5	0,1
Овцы и козы	0,2	0,1
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:	X	X
- мясо (реализация скота и птицы на убой в живом весе), тыс. тонн*	0,1	0,1
- молоко, тыс. тонн	0,1	0,1
- яйца, млн. штук	0,5	0,2

* Данные индикаторы за январь-август 2024 года

В хозяйственном комплексе городского округа функционирует 71 предприятие агропромышленной направленности.

Промышленный потенциал

Реальный сектор экономики городского округа Симферополь развивается достаточно активно и является относительно диверсифицированным, а также восприимчивым к изменениям внешней среды.

Отраслевая структура промышленности городского округа Симферополь представлена пищевой, легкой и перерабатывающей промышленностями, добычей природных ископаемых, приборостроительными предприятиями, предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды и др.

По сравнению с другими муниципальными образованиями Республики Крым, городской округ Симферополь характеризуется наиболее высоким уровнем развития деловой среды, кредитно-банковской системы и сферы обслуживания, поскольку здесь сконцентрировано наибольшее количество головных офисов крупных предприятий Республики Крым.

Наименование показателей	По состоянию на 30.09.2024 г.	Темп роста (снижения) %
Перечень предприятий с основным видом экономической деятельности промышленное производство, представивших информацию о деятельности в ф.П-1, в т.ч.	X	X
- добыча полезных ископаемых (крупные и средние предприятия)*	1	50,0
- добыча полезных ископаемых (малые предприятия)*	9	128,6
- обрабатывающие производства (крупные и средние предприятия)*	38	76,0
- обрабатывающие производства (малые предприятия)*	70	106,1
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды (крупные и средние предприятия)*	14	50,0
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды (малые предприятия)*	1	-
- водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (крупные и средние предприятия)*	6	75,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ (услуг) собственными силами, тыс. руб.**	25 480 564,2	122,1
- обрабатывающие производства	14 029 743,7	132,4
- обеспечение электроэнергии, газа и паром, кондиционирование воздуха	9 404 020,0	108,4

* Данные Крымстат за 2023 год к аналогичному периоду 2022 года.

** Данные Крымстат за январь-август 2024 года к аналогичному периоду 2023 года

Кроме того, в городском округе зарегистрировано и осуществляют свою деятельность более 130 крупных промышленных предприятий и организаций.

39

Доля городского округа Симферополь по объему отгруженной продукции среди всех муниципальных образований Республики Крым составляет порядка 20%. По данному показателю город стабильно лидирует на протяжении многих лет. В расчете на душу населения объем реализации промышленной продукции в 2 раза превышает средний показатель по Республике Крым.

Промышленный сектор городского округа Симферополь обеспечивает порядка 25% воздуха Республики Крым, 18% продукции обрабатывающей промышленности.

Машиностроение и металлообработка представлена предприятиями:

- АО «Завод «Фиолент» - крупнейшее предприятие города, специализирующееся на производстве электроинструмента, микромашин и систем корабельной автоматики;
- АО «Электромашиностроительный завод Фирма «СЭЛМА» - производство оборудования для сварки, резки, сварочных материалов;
- ООО «Симферопольский электротехнический завод» - производство оборудования для электрифицированных железных дорог, аппаратуры высоковольтной, товаров народного потребления, литейное производство;
- ООО «Пневматика» - производство гидрооборудования, дорожных блокираторов (боллардов), компрессоров, фильтрующих элементов;
- АО «Завод «Симферопольсельмаш» - производство комплектующих деталей и узлов для современной сельскохозяйственной техники.

В городском округе зарегистрировано предприятие ГУП РК «Черноморнефтегаз», обеспечивающее население Республики Крым природным газом, газовым конденсатом и нефтью, и осуществляющее добычу газа, нефти и газового конденсата на территории полуострова и шельфе Черного моря.

Среди основных предприятий пищевой промышленности, зарегистрированных и функционирующих в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым, можно выделить АО «Крымхлеб», АО «Пивобезалкогольный комбинат «Крым», ООО «Крымская водочная компания», ООО «Производственно-коммерческая фирма «Оазис», ООО «Морская Компания «Транс-сервис», АО «Крыммолоко», ООО «Варенье Крыма», ООО «Эдельвейс-Крым», ООО «Юагрохолдинг» и др.

В целом, в городском округе Симферополь зарегистрированы и функционируют порядка 9 предприятий в сфере добыче полезных ископаемых, 106 предприятий в сфере обрабатывающей промышленности, 28 предприятий в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, 8 предприятий в сфере водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений.

Строительство и инвестиции

На долю городского округа Симферополя приходится около 70% всех выполненных строительных работ в Республике Крым, что обосновывается высоким уровнем спроса на строительные объекты ввиду развитой инфраструктуры муниципалитета, а также высоким уровнем миграционных процессов, что влияет на численность населения.

Наименование показателей	По состоянию на 30.09.2024 г.	Темп роста (снижения), %
Инвестиции в основной капитал, тыс. руб. (без субъектов малого и среднего предпринимательства, организаций и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) **	21 511 622	111,1
Предприятия с основным видом экономической деятельности «Строительство», предоставившие информацию о деятельности в ф. П-1 (крупные и средние)	14	100,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб. ***	49 524,4	104,4
Площадь жилых помещений, введенных в эксплуатацию (тыс. кв. м.) ***	143,3	131,9

** Индикаторы Крымстат за январь-июнь 2024 года (в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2023 года)

*** Данные Крымстат за январь-август 2024 года (в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2023 года)

Основными направлениями для строительства в городском округе Симферополь являются жилищное строительство, дорожное строительство, строительство объектов социального значения, деловой инфраструктуры, объектов транспортно-логистического комплекса.

На рынке строительных услуг ведущими компаниями являются ООО СК «Консоль-Строй ЛТД», ООО «ГК «Владоград», ООО «СЗ Професионалстрой», ООО «Доринвест-Крым», АО «ВАД», ООО «Альфагазинвест».

Историко-культурный и санаторно-курортный потенциал



Исторический и культурный потенциал региона – являются основой для инвестиций в туризм.

Город имеет богатую и интересную историю, которая в полной мере отражена на его улицах в виде памятников, зданий и строений, возраст которых превышает сто лет. Оригинальность и красота архитектурных памятников, сохранность исторической застройки, присутствие подлинной природы в городе, способствует развитию туризма.

В городском округе Симферополе находятся:

1. Парк-памятник садово-паркового искусства местного значения «Салгирка» - ботанический сад при Крымском федеральном университете им. В.И. Вернадского.

2. Неаполь Скифский – античное городище, столица позднескифского государства, построенное знаменитым скифским царем Скилуrom более двух тысяч лет назад (III век до н.э. — III век н.э.)

3. Природно-заповедный фонд местного значения:

- пещера-грот «Чокурча»;
- островок-глыба пермских известняков на Симферопольском водохранилище.

История города связана с пребыванием и творчеством выдающихся деятелей науки и культуры: А. Пушкина, Л. Толстого, А. Грибоедова, И. Айвазовского, Д. Менделеева, Н. Пирогова, К. Батюшкова, В. Вернадского, В. Маяковского и многих других.

Также на территории округа действует 50 здравниц, из них: 49 гостиниц и 1 база отдыха. Количество круглогодичных мест на 30.09.2024 г. составило 2 350 ед., количество отдохнувших – 105 058 человек.

Инфраструктурный потенциал

С точки зрения экономического районирования и функционального зонирования городской округ Симферополь находится в центре транспортно-коммуникационных осей Республики Крым.

Транспортный комплекс Симферополя благодаря выгодному транспортно-географическому положению города является ключевой сферой и одним из локомотивов развития экономики и социальной сферы.

Городской округ Симферополь находится в центре транспортно-коммуникационных осей Республики Крым.

Транспортно-дорожный комплекс городского округа Симферополь представлен развитой системой автомобильных дорог общего пользования, Центральным автовокзалом, 3 автостанциями («Западная», «Восточная», «Курортная») и крупнейшим железнодорожным вокзалом. Муниципальное образование находится на основной железнодорожной ветке

«Севастополь – Джанкой», которая в Джанкое пересекается еще с одной главной железнодорожной веткой «Керчь – Джанкой – Армянск».

Симферополь, Алушту и Ялту соединяет самая длинная в мире (86,5 км.) троллейбусная линия с междугородними маршрутами из Симферополя.

Немаловажным фактором развития транспорта является оптимизация схем движения общественного транспорта, а также организация работы дополнительных маршрутов. Кроме того, на всех автобусах и троллейбусах, задействованных в перевозке пассажиров на муниципальных маршрутах, установлено и работает оборудование автоматизированной оплаты проезда, осуществлено оснащение всех транспортных средств системами АСОП и ГЛОНАС, проведена инвентаризация остановочных пунктов по муниципальным маршрутам регулярных перевозок, разработаны «Реестр остановочных пунктов» и предложения по организации новых остановочных пунктов. Это позволило повысить качество предоставляемых услуг по перевозке пассажиров.



Улучшение транспортной сети городского округа Симферополь увеличивались на протяжении многих лет, что способствует повышению пропускной способности муниципалитета, росту объема отгруженных товаров, увеличению товарооборота, притоку населения и, соответственно, росту инвестиционной привлекательности городского округа Симферополь.

Образование городского округа

В Симферополе сосредоточено наибольшее в Крыму количество общеобразовательных, дошкольных и высших учебных заведений: 48 общеобразовательных учреждений, 68 дошкольных образовательных учреждений муниципальной формы собственности, 5 учреждений дополнительного образования, 1 учреждение дополнительного профессионального образования «Информационно-методический центр».

В 2014 году по распоряжению Правительства Российской Федерации на базе Таврического национального университета им. В.И. Вернадского, Крымского государственного медицинского университета им. С.И. Георгиевского и еще нескольких крупных вузов образован ФГАОУ ВО «Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского». Таким образом, Симферополь имеет большой научно-исследовательский потенциал и перспективы в России по подготовке высококвалифицированных специалистов для всех сфер экономики.



Сфера дополнительного образования представлена 5 муниципальными бюджетными учреждениями дополнительного образования для детей: «Центр детского и юношеского творчества», «Станция юных техников», «Энергия», «Межшкольный учебно-производственный комбинат», «Радуга». Система дополнительного образования в городе успешно развивается. На базе Центра детского и юношеского творчества создан «Муниципальный опорный центр дополнительного образования детей». В

сфере культуры обеспечивают дополнительное образование 9 муниципальных школ искусств, в том числе 5 музыкальных школ, 1 музыкально-хоровая школа, 1 художественная школа, 1 хореографическая школа и 1 школа искусств.

Также научную деятельность на постоянной основе осуществляют следующие разнонаправленные научно-исследовательские институты (центры): ООО «Институт Крымагротехнологии», ГБУ РК «Научно-исследовательский центр крымоведения и охраны культурного наследия Республики Крым», ООО «Научно-исследовательский институт «КрымНИИпроект», «Научно-образовательный центр ноосферологии и устойчивого ноосферного развития» и др.

Стратегическое развитие региона

В части разработки и утверждения муниципальных программ муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым:

В 2024 году, в соответствии с постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 13.01.2021 № 137 «Об утверждении Перечня муниципальных программ муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», на территории городского округа Симферополь реализовывалась 21 муниципальная программа.

Информация о муниципальных программах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым размещена на официальном сайте Администрации города Симферополя Республики Крым (<http://simadm.ru/>) во вкладке «Муниципальные программы».

В части разработки стратегии социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на период до 2030 года разработана ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» и утверждена решением 80-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 19.12.2017 № 1462. Во исполнение поручения Председателя Совета министров Республики Крым Гоцанюка Ю.М. от 27.05.2022 № 1/01-60/2697 решением 77-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 29.09.2022 № 634 Стратегия была актуализирована в части корректировки перечня муниципальных программ, инфраструктурных проектов, планируемых к реализации на территории городского округа Симферополя, а также анализа достигнутого уровня экологического, пространственного, экономического и социального развития, дополнения и расширения целевых показателей, систематизированы мероприятия, планируемые к реализации в рамках второго и третьего этапов.

В части прогнозирования, постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.09.2024 № 4702 одобрен Прогноз социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на 2025 год и плановый период 2026 и 2027 годов.

Постановлением Администрации города Симферополь Республики Крым от 06.10.2021 № 6309 был одобрен Прогноз социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на долгосрочный период до 2034 года. Постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 10.01.2023 № 37 были внесены изменения в Прогноз социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на долгосрочный период до 2034 года в части изменения срока прогнозирования (до 2036 года) и корректировки показателей с учетом текущих тенденций развития городского округа Симферополь.

Указанные экономические, климатические, историко-культурные, инфраструктурные особенности развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в целом обусловили выбор места реализации проекта.

Земельный участок, необходимый для реализации проекта

Для размещения многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства заявитель планирует использовать земельный участок (кадастровый номер 90:22:010308:7129) площадью 4 488 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе дома 86.

Право собственности на указанный земельный участок принадлежит заявителю, номер государственной регистрации права 90:22:010308:7129-91/008/2025-3 от 27.05.2025 (выписка из ЕГРН прилагается к настоящей инвестиционной декларации).

Обеспеченность места реализации необходимой инфраструктурой

Место реализации проекта в полной мере обеспечено транспортной, инженерной, инновационной, социальной и прочей инфраструктурой, в т.ч.:

- ⇒ место реализации проекта характеризуются развитой транспортной развязкой, существующая сеть автомобильных дорог обеспечивает необходимую для реализации проекта транспортную инфраструктуру (подъездные пути);
- ⇒ планируемый к созданию в рамках реализации инвестиционного проекта многоквартирный жилой дом будет обеспечены всей необходимой инженерной инфраструктурой (подробно в п. 7.5 настоящей инвестиционной декларации);
- ⇒ в непосредственной близости от места реализации проекта расположено достаточное количество вспомогательных подрядных и ремонтных организаций, которые могут обеспечить поддержание многоквартирного дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства в пригодном к эксплуатации состоянии;
- ⇒ в непосредственной близости от места реализации проекта расположено достаточное количество объектов социальной инфраструктуры, которые в полной мере покрывают потребности жильцов в детских садах, школах, медицинских учреждениях и др.;
- ⇒ заявитель прорабатывает механизмы сотрудничества с научными организациями Республики Крым и РФ с целью коммерциализации и получения передовых технологий по вопросам жилищного строительства, что обеспечивает наличие инновационной инфраструктуры инвестиционного проекта.

7.3. Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта:

а) кадастровый (условный) либо инвентаризационный номер земельного участка:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7129
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе дома 86
Площадь, кв.м.	4 488

б) местоположение:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7129
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе дома 86
Площадь, кв.м.	4 488

в) категория земель:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7129
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе дома 86
Категория земель	Земли населенных пунктов

г) вид разрешенного использования:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7129
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе дома 86
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Установленные: 3.5.1 "Дошкольное, начальное и среднее общее образование", 3.5.2 "Среднее и высшее профессиональное образование", 3.9.1 "Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей", 3.9.2 "Проведение научных исследований", 3.9.3 "Проведение научных испытаний", 3.1.1 "Предоставление коммунальных услуг", 3.1.2 "Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг", 12.0.1 "Улично-дорожная сеть", 4.9 "Служебные гаражи", 8.3 "Обеспечение внутреннего правопорядка", 3.3 "Бытовое обслуживание", 3.6.1 "Объекты культурно-досуговой деятельности", 3.6.2 "Парки культуры и отдыха", 5.1.2 "Обеспечение занятий спортом в помещениях", 5.1.3 "Площадки для занятий спортом", 5.1.4 "Оборудованные площадки для занятий спортом", 4.6 "Общественное питание", 3.7 "Религиозное использование", 3.7.1 "Осуществление религиозных обрядов", 3.7.2 "Религиозное управление и образование", 3.4.1 "Амбулаторно-поликлиническое обслуживание", 3.4.2 "Стационарное медицинское обслуживание" Планируемые: 2.0 "Жилая застройка", 2.6 "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)"

***Примечание:** заявителем запланированы мероприятия по изменению видов разрешенного использования земельного участка на 2.0 «Жилая застройка» и 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» в порядке, установленном с ч. 8 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ, на основании документации по планировке территории, разработка и утверждение которой запланированы в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта.

д) площадь:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7129
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе дома 86
Площадь, кв.м.	4 488

е) информация о собственнике земельного участка либо других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка):

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7129
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе дома 86
Площадь, кв.м.	4 488
Информация о собственнике земельного участка либо других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка)	Право собственности на указанный земельный участок принадлежит заявителю

ж) сведения об обременениях земельного участка:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7129
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе дома 86
Площадь, кв.м.	4 488
Информация о собственнике земельного участка либо других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка)	Право собственности на указанный земельный участок принадлежит заявителю
Сведения об обременениях земельного участка	не зарегистрировано

з) информация, подтверждающая возможность предоставления заявителю необходимого земельного участка, а также факт обращения заявителя к собственнику земельного участка либо законному владельцу:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7129

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе дома 86
Площадь, кв.м.	4 488
Информация о собственнике земельного участка либо других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка)	Право собственности на указанный земельный участок принадлежит заявителю
Сведения об обременениях земельного участка	не зарегистрировано
Информация, подтверждающая возможность предоставления заявителю необходимого земельного участка, а также факт обращения заявителя к собственнику земельного участка либо законному владельцу	Право собственности на указанный земельный участок принадлежит заявителю, номер государственной регистрации права 90:22:010308:7129-91/008/2025-3 от 27.05.2025 (выписка из ЕГРН прилагается к настоящей инвестиционной декларации)

и) обоснование необходимости предоставления заявителю земельного участка в заявленной площади в аренду без проведения торгов для реализации инвестиционного проекта:

Заявителю для реализации настоящего инвестиционного проекта не требуется предоставление земельного участка муниципальной или государственной собственности в аренду без проведения торгов в порядке, предусмотренном ч. 11 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ.

7.4. Сведения об объектах недвижимости, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта:

а) перечень объектов недвижимости:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

б) вид (название) объекта недвижимости:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

в) местоположение:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

г) назначение объекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

д) кадастровый (условный) либо инвентаризационный номер земельного участка, на котором располагается объект:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

е) правообладатель объекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

ж) сведения об обременениях объекта недвижимости:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

з) техническое описание объекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

и) подключение к сетям инженерно-технического обеспечения объекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

к) фактическое состояние инженерно-технического обеспечения объекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

л) необходимые мощности для реализации инвестиционного проекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

7.5. Описание необходимой для реализации инвестиционного проекта инфраструктуры:

Многоквартирный жилой дом, планируемый к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, будет обеспечен всей необходимой инфраструктурой, в т.ч.:

Сведения об инфраструктурном обеспечении объекта недвижимости	
энергоснабжение	в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение многоквартирного жилого дома к центральным сетям энергоснабжения
водоснабжение	в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение многоквартирного жилого дома к центральным сетям водоснабжения
водоотведение	в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение многоквартирного жилого дома к центральным сетям водоотведения
газоснабжение	в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение многоквартирного жилого дома к центральным сетям газоснабжения
теплоснабжение	нет потребности; планируется использование автономных газовых систем отопления и водонагрева
подъездные пути*	есть потребность; планируется использование существующей сети автомобильных дорог Республики Крым, которые имеются в наличии на день составления настоящей инвестиционной декларации

*существующая сеть автомобильных дорог обеспечивает необходимую для реализации проекта транспортную инфраструктуру (подъездные пути)

7.6. Сведения о производственном, технологическом и ином оборудовании:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование оборудования.

В рамках настоящего инвестиционного проекта планируется частичное использование отечественных материалов и комплектующих:

№ п/п	Материалы	Требования к материалам
1	Бетон	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 26633-2015 "Бетоны тяжелые и мелкозернистые. Технические условия"
2	Растворы (штукатурка, стяжка)	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 33083-2014 Смеси сухие строительные на цементном вяжущем для штукатурных работ. Технические условия (Перезидание)
3	Щебень	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 32495-2013 "Щебень, песок и песчано-щебеночные смеси из дробленого бетона и железобетона. Технические условия"
4	Песок	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 32495-2013 "Щебень, песок и песчано-щебеночные смеси из дробленого бетона и железобетона. Технические условия"
5	Цемент	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 30515-2013 "Цементы. Общие технические условия"
6	Горячекатаная арматурная сталь гладкая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 5781-82 "Сталь горячекатаная для армирования железобетонных конструкций. Технические условия (с Изменениями N 1, 2, 3, 4, 5)"
7	Сталь листовая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 19903-2015 "Прокат листовой горячекатаной. Сортамент"
8	Сталь угловая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 8509-93 "Уголки стальные горячекатаные равнополочные. Сортамент"
9	Плиты пенополистирольные	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 15588-2014 "Плиты пенополистирольные теплоизоляционные. Технические условия"
10	Труба профильная	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 8645-68 "Трубы стальные прямоугольные. Сортамент (с Изменениями N 1-4)"
11	Швеллеры	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 19425-74 "Балки двутавровые и швеллеры стальные специальные. Сортамент (с Изменениями N 1, 2)"
12	Шпатлевка клеевая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 10277-90. "Шпатлевки. Технические условия"
13	Гидроизоляция	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 30547-97 "Материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные. Общие технические условия"
14	Битумы нефтяные дорожные жидкие	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 11955-82 "Битумы нефтяные дорожные жидкие. Технические условия (с Изменениями N 1, 2, 3)"
15	Песчано-гравийная смесь или щебеночно-песчаная смесь оптимального гранулометрического состава	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 23735-2014 "Смеси песчано-гравийные для строительных работ. Технические условия"

№ п/п	Материалы	Требования к материалам
16	Смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон (холодные)	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 9128-2013 "Смеси асфальтобетонные, полимерасфальтобетонные, асфальтобетон, полимерасфальтобетон для автомобильных дорог и аэродромов. Технические условия"
17	Бордюр дорожный	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 6665-91 "Камни бетонные и железобетонные бортовые. Технические условия"

В случае уточнения (изменения) условий реализации инвестиционного проекта заявителем могут быть использованы иные материальные ресурсы дополнительно и/или вместо указанных в таблице выше.

7.7. Сведения о степени готовности заявителя к началу реализации инвестиционного проекта:

Заявителем для реализации инвестиционного проекта проведены следующие мероприятия:

- ⇒ получено право собственности на земельный участок, необходимый для размещения многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства, создание которых запланировано в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта (подробно в пп. а) п. 12 и п. 7.3 настоящей инвестиционной декларации);
- ⇒ разрабатываются и согласовываются условия и готовятся к заключению договора с подрядчиками на строительство многоквартирного дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства, которое запланировано в рамках настоящего инвестиционного проекта.

7.8. Объем производства заявителя за пять последних лет с выделением основных видов (типов) продукции (товаров, работ, услуг). Предполагаемый объем производства заявителя на пять лет:

Продукция (товары, работы, услуги)		Фактический объем производства (доход застройщика-заказчика, включая экономию)			
Наименование услуг	ед. измерения	1-й год (3 кв. 2020 - 2 кв. 2021)	2-й год (3 кв. 2021 - 2 кв. 2022)	3-й год (3 кв. 2022 - 2 кв. 2023)	4-й год (3 кв. 2023 - 2 кв. 2024)
		услуги застройщика-заказчика	кв.м.	0,00	0,00
	руб.	0	0	0	0
Продукция (товары, работы, услуги)		Предполагаемый объем производства (доход застройщика-заказчика, включая экономию)			
Наименование услуг	ед. измерения	1-й год (3 кв. 2025 - 2 кв. 2026)	2-й год (3 кв. 2026 - 2 кв. 2027)	3-й год (3 кв. 2027 - 2 кв. 2028)	4-й год (3 кв. 2028 - 2 кв. 2029)
		услуги застройщика-заказчика	кв.м.	0,00	0,00
	руб.	0,00	0,00	0,00	212 725 938,31

Примечание 1: предполагаемый объем реализации услуг застройщика-заказчика в стоимостном выражении исчислен заявителем как доход застройщика-заказчика, включая предполагаемую экономию
Примечание 2: данные о предполагаемых объемах производства услуг приведены из технико-экономического обоснования (п. 7. инвестиционной декларации) и, соответственно, являются ориентировочными.

7.9. Основные и планируемые поставщики, подрядчики:

№ п/п	Наименование поставщика, подрядчика (наименование организации или фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя)	ОГРН (ОГРН ИП)	Планируемые поставщики (подрядчики)			
			Адрес поставщика, подрядчика (адрес в пределах места нахождения для юридического лица или адрес места жительства для индивидуального предпринимателя)	Описание поставляемой продукции (товаров, работ, услуг)	Степень участия в проекте, %	Срок действия договорных обязательств с поставщиками, подрядчиками
1	ООО "Гранд Конструктив"	1149102032298	295018, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ларионова, д. 34, кв. 9	авторский надзор, разработка документации по планировке территории, разработка проектной документации	4,00%	с 2025 г.
2	ООО "КСИ"	1149102009627	295001, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Чехова, зд. 51, оф. 6	услуги генподрядчика по строительству	83,80%	с 2026 г.
3	ООО ЦДО "Профессионал"	1149102108627	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гагарина, д. 14а, офис 108	рекрутинговые услуги	0,10%	с 2026 г.
4	ООО "КЦОТЭ"	1040302959553	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Им. Матэ Залки, д. 3, кв. 53	проведение специальной оценки условий труда	0,10%	с 2026 г.

Планируемые поставщики (подрядчики)						
№ п/п	Наименование поставщика, подрядчика (наименование организации или фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя)	ОГРН (ОГРН ИП)	Адрес поставщика, подрядчика (адрес в пределах места нахождения для юридического лица или адрес места жительства для индивидуального предпринимателя)	Описание поставляемой продукции (товаров, работ, услуг)	Степень участия в проекте, %	Срок действия договорных обязательств с поставщиками, подрядчиками
5	Прочие поставщики и подрядчики	х	Российская Федерация	подрядные и проектные работы	12,00%	с 2025 г.
Итого:					100,00%	х

Указанный перечень поставщиков является ориентировочным и может быть скорректирован и/или уточнен в результате рассмотрения коммерческих предложений от других существующих и потенциальных контрагентов.

7.10. Основные и планируемые покупатели, заказчики:

Планируемые покупатели (заказчики)				
Наименование покупателя, заказчика (наименование организации или фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя)	Адрес покупателя, заказчика (адрес в пределах места нахождения для юридического лица или адрес места жительства для индивидуального предпринимателя)	Доля организации (индивидуального предпринимателя) в общем объеме продаж, %	Срок действия договорных обязательств с покупателями, заказчиками	
физические и юридические лица	Российская Федерация	100%	нет	

Указанный перечень покупателей не является исчерпывающим и может быть скорректирован с учетом изменяющихся условий ведения хозяйственной деятельности, фактических цен и спроса на квартиры и коммерческие помещения без внесения изменений в инвестиционную декларацию.

7.11. Перечень рабочих мест физических лиц, занятых в реализации инвестиционного проекта в свободной экономической зоне:

Для реализации настоящего инвестиционного проекта заявителю необходимо 2 рабочих места:

Наименование должности	Квалификация персонала, необходимого для реализации инвестиционного проекта	Количество
Генеральный директор	Требования к квалификации: Высшее образование и стаж работы по направлению деятельности, в том числе на руководящих должностях, не менее 5 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Инженер по надзору за строительством	Требования к квалификации: Высшее образование без предъявления требований к стажу работы или среднее профессиональное образование и стаж работы в должности техника I категории либо других инженерно-технических должностях, замещаемых специалистами со средним профессиональным образованием, не менее 5 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Итого:		2

Примечание 1: квалификационные требования к соответствующей должности приведены в перечне без уточнения категорий, классов, разрядов и т.д. В документах по учету кадров инвестора (штатное расписание, трудовой договор и т.д.) приведенные в перечне должности могут быть указаны с уточнением соответствующей категории, класса, разряда и т.д.
Примечание 2: персонал, указанный в данном пункте, занят в осуществлении видов экономической деятельности, приведенных в п. 6 настоящей инвестиционной декларации.

7.12. Сведения о локализации производства продукции и использовании отечественного сырья, материалов и комплектующих при реализации инвестиционного проекта:

Многоквартирный жилой дом, объекты его инфраструктуры и благоустройства, планируемые к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, будут расположены на территории г. Симферополя.

В рамках настоящего инвестиционного проекта планируется использование преимущественно отечественных сырья, материалов и комплектующих:

№ п/п	Материалы	Требования к материалам
1	Бетон	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 26633-2015 "Бетоны тяжелые и мелкозернистые. Технические условия"
2	Растворы (штукатурка, стяжка)	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 33083-2014 Смеси сухие строительные на цементном вяжущем для штукатурных работ. Технические условия (Переиздание)

№ п/п	Материалы	Требования к материалам
3	Щебень	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 32495-2013 "Щебень, песок и песчано-щебеночные смеси из дробленого бетона и железобетона. Технические условия"
4	Песок	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 32495-2013 "Щебень, песок и песчано-щебеночные смеси из дробленого бетона и железобетона. Технические условия"
5	Цемент	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 30515-2013 "Цементы. Общие технические условия"
6	Горячекатаная арматурная сталь гладкая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 5781-82 "Сталь горячекатаная для армирования железобетонных конструкций. Технические условия (с Изменениями N 1, 2, 3, 4, 5)"
7	Сталь листовая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 19903-2015 "Прокат листовой горячекатаный. Сортамент"
8	Сталь угловая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 8509-93 "Уголки стальные горячекатаные равнополочные. Сортамент"
9	Плиты пенополистирольные	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 15588-2014 "Плиты пенополистирольные теплоизоляционные. Технические условия"
10	Труба профильная	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 8645-68 "Трубы стальные прямоугольные. Сортамент (с Изменениями N 1-4)"
11	Швеллеры	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 19425-74 "Балки двутавровые и швеллеры стальные специальные. Сортамент (с Изменениями N 1, 2)"
12	Шпатлевка клеевая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 10277-90. "Шпатлевки. Технические условия"
13	Гидроизоляция	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 30547-97 "Материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные. Общие технические условия"
14	Битумы нефтяные дорожные жидкие	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 11955-82 "Битумы нефтяные дорожные жидкие. Технические условия (с Изменениями N 1, 2, 3)"
15	Песчано-гравийная смесь или щебеночно-песчаная смесь оптимального гранулометрического состава	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 23735-2014 "Смеси песчано-гравийные для строительных работ. Технические условия"
16	Смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон (холодные)	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 9128-2013 "Смеси асфальтобетонные, полимерасфальтобетонные, асфальтобетон, полимерасфальтобетон для автомобильных дорог и аэродромов. Технические условия"
17	Бордюр дорожный	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 6665-91 "Камни бетонные и железобетонные бортовые. Технические условия"

В случае уточнения (изменения) условий реализации инвестиционного проекта заявителем могут быть использованы иные материальные ресурсы дополнительно и/или вместо указанных в таблице выше.

8. Информация о количестве планируемых для создания рабочих мест, в том числе в первые три года реализации инвестиционного проекта, и размер средней заработной платы:

В рамках реализации инвестиционного проекта планируется создание не менее 1 нового рабочего места, в том числе в первые три года – 1 новое рабочее место.

На указанное рабочее место может быть привлечен иностранный специалист, имеющий необходимые разрешительные документы для осуществления трудовой деятельности на территории Российской Федерации.

Заявитель планирует обеспечить средний уровень заработной платы в сумме не менее 40 000 руб. в месяц.

Примечание: средняя заработная плата установлена с учетом норм Республиканского соглашения между Советом министров Республики Крым, республиканскими объединениями профсоюзов, объединениями работодателей на 2025-2027 годы от 24.12.2021 г. и Федерального закона от 19.06.2000 N 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда».

График создания новых рабочих мест в первые три года реализации инвестиционного проекта:

График создания новых рабочих мест в первые 3 года реализации инвестиционного проекта		
Год реализации проекта	Календарный период	Количество
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	1
Итого:		1

8.1. Предполагаемая потребность в специалистах:

Должность	Специализация и квалификация	Количество
Инженер по надзору за строительством	Специализация: "Строительство" и др. (для ВО) или "Строительство и эксплуатация зданий и сооружений" и др. (для СПО) Требования к квалификации: Высшее образование без предъявления требований к стажу работы или среднее профессиональное образование и стаж работы в должности техника I категории либо других инженерно-технических должностях, замещаемых специалистами со средним профессиональным образованием, не менее 5 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Итого:		1
Примечание: квалификационные требования к соответствующей должности приведены в перечне без уточнения категорий, классов, разрядов и т.д. В документах по учету кадров инвестора (штатное расписание, трудовой договор и т.д.) приведенные в перечне должности могут быть указаны с уточнением соответствующей категории, класса, разряда и т.д.		

План мероприятий по привлечению кадровых ресурсов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями и квалификацией:

Наименование мероприятия	Количество новых рабочих мест, ед.	Срок осуществления
Разработка должностной инструкции	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Создание рабочего места и обеспечение условий труда	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Издание приказа руководителя о введении должности в штатное расписание	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Введение должности в штатное расписание	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Заключение договора с кадровым агентством на рекрутинг сотрудников (планируется сотрудничество с ООО ЦДО "Профессионал")	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Формирование заявки на рекрутинг персонала на созданные рабочие места (заявка формируется на основании соответствующей должностной инструкции)	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Подача сведений о вакансиях в ТО ГКУ «Центр занятости населения»	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Подбор кандидатов на вакантные должности - осуществляется кадровым агентством	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Оценка кандидатов на вакантные должности. Кандидаты подбираются кадровым агентством, а оценка проводится руководителем заявителя	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Заключение трудовых договоров с кандидатами, получившими положительную оценку. В трудовых договорах на основании ст.70 Трудового кодекса РФ устанавливается условие об испытании сотрудника в течение 2 месяцев. При неудовлетворительном результате испытания с сотрудником расторгается трудовой договор, а на освободившееся рабочее место (вакансию) продолжается подбор и оценка кандидатов	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Заключение договора на проведение специальной оценки условий труда со специализированной организацией (планируется сотрудничество с ООО «КЦОТЭ»)	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Проведение специальной оценки условий труда по созданным рабочим местам	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
Дополнение условий трудового договора по результатам проведенной специальной оценки условий труда недостающими сведениями об условиях труда, полагающихся гарантиях и компенсациях при необходимости	1	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028

Календарная последовательность и перечень мероприятий по привлечению кадровых ресурсов, изложенная в приведенном выше плане, является ориентировочной и может быть скорректирована заявителем с учетом фактических условий реализации инвестиционного проекта без внесения изменений в инвестиционную декларацию.

9. Общий объем капитальных вложений, планируемый в рамках инвестиционного проекта и предусматривающий, в частности, объем капитальных вложений в первые три года с даты заключения договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне в сумме:

Общий объем капитальных вложений, планируемый в рамках инвестиционного проекта, составляет не менее **581 112 000 руб.**, в т.ч. в первые три года с даты заключения договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне - не менее **383 578 618 руб.** (подробнее в таблице 1, приведенной в приложении к настоящей инвестиционной декларации).

10. График осуществления ежегодного объема капитальных вложений в первые три года реализации инвестиционного проекта:

Согласно таблице 1, приведенной в приложении к настоящей инвестиционной декларации, инвестиционным проектом предусмотрен следующий график осуществления ежегодного объема капитальных вложений в первые три года реализации инвестиционного проекта:

- ➔ 1-й год (3 кв. 2025 г. – 2 кв. 2026 г.) не менее 1 278 442 руб., в т.ч.:
 - ✓ до конца 4 кв. 2025 г. не менее 581 110 руб.;
 - ✓ до конца 2 кв. 2026 г. не менее 697 332 руб.;
- ➔ 2-й год (3 кв. 2026 г. – 2 кв. 2027 г.) не менее 121 827 894 руб., в т.ч.:

- ✓ до конца 3 кв. 2026 г. не менее 464 888 руб.;
- ✓ до конца 4 кв. 2026 г. не менее 9 685 200 руб.;
- ✓ до конца 1 кв. 2027 г. не менее 47 576 682 руб.;
- ✓ до конца 2 кв. 2027 г. не менее 64 101 124 руб.;
- ➔ 3-й год (3 кв. 2027 г. – 2 кв. 2028 г.) не менее 260 472 282 руб., в т.ч.:
 - ✓ до конца 3 кв. 2027 г. не менее 64 101 124 руб.;
 - ✓ до конца 4 кв. 2027 г. не менее 64 682 236 руб.;
 - ✓ до конца 1 кв. 2028 г. не менее 65 844 461 руб.;
 - ✓ до конца 2 кв. 2028 г. не менее 65 844 461 руб.;

Итого в первые 3 года: **383 578 618 руб.**

- ➔ 4-й год (3 кв. 2028 г. – 2 кв. 2029 г.) не менее 197 533 382 руб.

10.1. Прогноз инвестиционных затрат, за исключением капитальных вложений, в рублях:

Заявителем в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не прогнозируются инвестиционные затраты (за исключением капитальных).

11. График получения предусмотренных нормативными правовыми актами заключений, согласований и (или) разрешений уполномоченных органов (в случае если реализация инвестиционного проекта связана с необходимостью проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства, для осуществления которых требуется получение указанных заключений, согласований и (или) разрешений:

Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период
Разработка и утверждение документации по планировке территории (ДПТ) в рамках процедуры, предусмотренной ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ	Разработка ДПТ	3 кв. 2025 - 4 кв. 2025
	Получение Приказа уполномоченного органа об утверждении ДПТ	
Внесение изменений в кадастр в соответствии с утвержденной ДПТ	Внесение в кадастр сведений об измененном виде разрешенного использования земельного участка в соответствии с ч. 8 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ на основании утвержденной ДПТ	1 кв. 2026
Получение градостроительного плана земельного участка	Сбор документов к заявлению на получение ГПЗУ	1 кв. 2026
	Получение ГПЗУ по земельному участку	
Проектные работы в отношении застройки земельного участка	Проект в стадии П (проект)	2 кв. 2026 - 3 кв. 2026
	<i>Проект в стадии П</i>	
	<i>Выход на экспертизу</i>	
	<i>Экспертиза проекта</i>	
	<i>Получение положительного заключения экспертизы и приёмка проекта П</i>	
	Проект в стадии Р (рабочая документация)	
	<i>Старт разработки проекта стадии Р</i>	
	<i>Разработка рабочей документации</i>	
<i>Приёмка полного комплекта рабочей документации</i>		
Получение разрешения на строительство	Согласования исходно-разрешительной документации по проекту	3 кв. 2026
	Получение прочей технической и разрешительной документации	
Получение разрешения на строительство	Получение разрешения на строительство	3 кв. 2026
	Заключение кредитного договора с банком для получения целевого кредита на строительство многоквартирного жилого дома	3 кв. 2026 - 4 кв. 2026
	Заключение и регистрация договоров долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ	4 кв. 2026 - 1 кв. 2029
	Открытие и пополнение ЭСКРОУ счетов в банке	4 кв. 2026 - 1 кв. 2029
Прием-передача законченных строительством объектов от генподрядчика	Поступление кредитных средств	4 кв. 2026 - 1 кв. 2029
	Подписание актов приемки объекта капитального строительства с генподрядчиком	2 кв. 2029
	Получение от генподрядчика актов, подтверждающих соответствие параметров объекта капитального строительства проектной документации	
Получение актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения		
	Получение от генподрядчика схемы, отображающей расположение объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка	

Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период
Ввод многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства в эксплуатацию	Изготовление технических планов здания и помещений в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"	2 кв. 2029
	Получение заключений органа государственного строительного надзора о соответствии объектов капитального строительства указанным в п. 1 ч. 5 ст. 49 Градостроительного кодекса требованиям проектной документации	
Регистрация прав на введенные в эксплуатацию объекты	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию	2 кв. 2029
	Присвоение адресов объектам	
	Постановка объектов на кадастровый учёт	
Возврат заемных средств, поступление выручки от реализации	Оформление прав собственности на объекты	2 кв. 2029
	Безвозмездная передача части квартир в собственность муниципального образования или Республике Крым в рамках исполнения дополнительных обязательств по настоящему инвестиционному проекту, установленных Постановлением Совета министров Республики Крым от 18.10.2024 №605	
	Раскрытие ЭСКРОУ счетов	2 кв. 2029
	Погашение основного долга и процентов по кредиту	
	Поступление денежных средств от реализации услуг застройщика-заказчика на расчетный счет заявителя	

12. Осуществление реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым или на территории города федерального значения Севастополя:

а) информация о наличии либо отсутствии прав на земельный(ые) участок(и), необходимый(ые) для реализации инвестиционного проекта, с указанием его (их) местоположения и площади:

Для размещения многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства заявитель планирует использовать земельный участок (кадастровый номер 90:22:010308:7129) площадью 4 488 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе дома 86.

Право собственности на указанный земельный участок принадлежит заявителю, номер государственной регистрации права 90:22:010308:7129-91/008/2025-3 от 27.05.2025 (выписка из ЕГРН прилагается к настоящей инвестиционной декларации).

б) информация о наличии либо отсутствии прав на объект(ы) недвижимости, необходимые для реализации инвестиционного проекта, с указанием его (их) местоположения и площади):

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

в) информация о наличии либо отсутствии инфраструктурного обеспечения инвестиционного проекта (электроэнергия, водоснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, подъездные пути):

Многоквартирный жилой дом, планируемый к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, будет обеспечен всей необходимой инфраструктурой, в т.ч.:

- ➔ **энергоснабжение:** в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение многоквартирного жилого дома к центральным сетям энергоснабжения;
- ➔ **водоснабжение:** в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение многоквартирного жилого дома к центральным сетям водоснабжения;
- ➔ **водоотведение:** в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение многоквартирного жилого дома к центральным сетям водоотведения;
- ➔ **газоснабжение:** в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение многоквартирного жилого дома к центральным сетям газоснабжения.;

- ➔ **теплоснабжение:** нет потребности; планируется использование автономных газовых систем отопления и водонагрева;
- ➔ **подъездные пути:** есть потребность; планируется использование существующей сети автомобильных дорог Республики Крым, которые имеются в наличии на день составления настоящей инвестиционной декларации;

12.1. Источники финансирования инвестиционного проекта:

Источником финансирования инвестиционного проекта являются собственные и заемные средства. Заемные средства для финансирования проекта планируется привлечь в рамках процедуры, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

12.2. Срок реализации инвестиционного проекта:

Срок реализации инвестиционного проекта – до 30.06.2029 г.

12.3. Планируемые этапы реализации инвестиционного проекта:

№ п/п	Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период
1	Заключение договора об условиях деятельности в СЭЗ	Составление и подача инвестиционной декларации в Министерство экономического развития Республики Крым Заключение договора об условиях деятельности в СЭЗ Получение Свидетельства о включении заявителя в единый реестр участников СЭЗ	3 кв. 2025
2	Развитие жилищного фонда г. Симферополя	Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства	Разработка и утверждение ДПТ 3 кв. 2025 - 4 кв. 2025
			Разработка и утверждение проектно-сметной документации 2 кв. 2026 - 3 кв. 2026
			Заключение кредитных договоров с банком, открытие и пополнение ЭСКРОУ счетов, поступление заемных средств 4 кв. 2026 - 1 кв. 2029
			Подготовка территории строительства 4 кв. 2026
			Строительно-монтажные работы, внешняя и внутренняя отделка 1 кв. 2027 - 1 кв. 2029
			Устройство наружных и внутренних инженерных сетей 1 кв. 2027 - 1 кв. 2029
			Благоустройство территории, в т.ч.: строительство машино-мест, элементов УДС, озеленение и др. 4 кв. 2027 - 1 кв. 2029
	Создание новых рабочих мест, подбор и наем персонала на новые рабочие места в соответствии с п. 8 настоящей инвестиционной декларации 3 кв. 2027 - 2 кв. 2028		
	Плановый ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства 2 кв. 2029		
3	Завершение реализации инвестиционного проекта	Безвозмездная передача части квартир в собственность муниципальному образованию или Республике Крым в рамках исполнения дополнительных обязательств по настоящему инвестиционному проекту, установленных Постановлением Совета министров Республики Крым от 18.10.2024 №605	2 кв. 2029
		Возврат заемных средств, поступление выручки от реализации	
		Раскрытие ЭСКРОУ счетов Погашение основного долга и процентов по кредиту Поступление денежных средств от реализации услуг застройщика-заказчика на расчетный счет заявителя	

13. Полноту и достоверность сведений, содержащихся в инвестиционной декларации, а также возможность достижения целей инвестиционного проекта подтверждаю.

Генеральный директор
ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ» _____

*подпись*²

Свириденко Татьяна Олеговна

МП

11.06.2025 г.

² Подписывается собственноручно или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи

ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»
ОГРН 1239100014262, ИНН 9102292856, юр. адрес: п/л 295017, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь,
пр-кт Кирова, д. 49в, кв. 1

ПРИЛОЖЕНИЕ

Таблица 1¹

Объекты/ направления вложений ²	1-й год (3 кв. 2025 - 2 кв. 2026)				2-й год (3 кв. 2026 - 2 кв. 2027)				3-й год (3 кв. 2027 - 2 кв. 2028)				4-й год (3 кв. 2028 - 2 кв. 2029) ³
	3 кв. 2025 I кв.	4 кв. 2025 II кв.	1 кв. 2026 III кв.	2 кв. 2026 IV кв.	3 кв. 2026 I кв.	4 кв. 2026 II кв.	1 кв. 2027 III кв.	2 кв. 2027 IV кв.	3 кв. 2027 I кв.	4 кв. 2027 II кв.	1 кв. 2028 III кв.	2 кв. 2028 IV кв.	
Строительство многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры и благоустройства (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.)	0	581 110	0	697 332	464 888	9 685 200	47 576 682	64 101 124	64 101 124	64 682 236	65 844 461	65 844 461	197 533 382
ИТОГО	0	581 110	0	697 332	464 888	9 685 200	47 576 682	64 101 124	64 101 124	64 682 236	65 844 461	65 844 461	197 533 382

¹ Объем капитальных вложений указывается в рублях

² Указываются все объекты капитальных вложений

³ Данные представляются на весь срок реализации инвестиционного проекта: поквартально в первые три года реализации инвестиционного проекта, начиная с четвертого года - годовые

Таблица 2¹

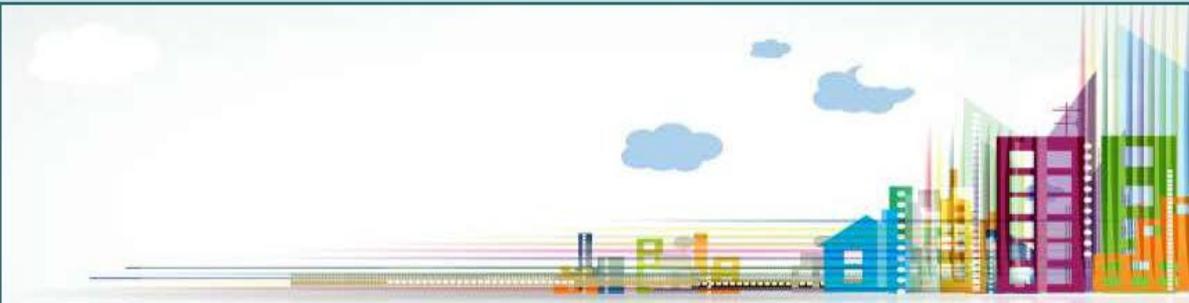
Объекты направления вложений ²	1-й год (3 кв. 2025 - 2 кв. 2026)				2-й год (3 кв. 2026 - 2 кв. 2027)				3-й год (3 кв. 2027 - 2 кв. 2028)				4-й год (3 кв. 2028 - 2 кв. 2029) ³
	3 кв. 2025 I кв.	4 кв. 2025 II кв.	1 кв. 2026 III кв.	2 кв. 2026 IV кв.	3 кв. 2026 I кв.	4 кв. 2026 II кв.	1 кв. 2027 III кв.	2 кв. 2027 IV кв.	3 кв. 2027 I кв.	4 кв. 2027 II кв.	1 кв. 2028 III кв.	2 кв. 2028 IV кв.	
Х	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

¹ Объем инвестиционных затрат указывается в рублях

² Указываются все объекты и направления инвестиционных затрат, за исключением капитальных вложений, указанных в таблице 1, приведенной в настоящем приложении

³ Данные представляются на весь срок реализации инвестиционного проекта: поквартально в первые три года реализации проекта, начиная с четвертого года - годовые

ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»
ОГРН 1239100014262, ИНН 9102292856, юр. адрес: п/л 295017, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь,
пр-кт Кирова, д. 49в, кв. 1



Инвестиционная декларация,

прилагаемая к заявлению о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и г. Севастополя

1. Сведения о лице, представляющем в высший исполнительный орган Республики Крым или высший исполнительный орган города федерального значения Севастополя инвестиционную декларацию (далее - заявитель):

Полное наименование:	общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМДОМСТРОЙ»
Сокращенное наименование:	ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»

1.1. Дата и номер государственной регистрации устава заявителя (для юридических лиц):

ОГРН	1239100014262
ИНН	9102292856
КПП	910201001
Сведения о регистрации в ЕГРЮЛ по месту нахождения	
Дата и ОГРН	от 10.11.2023 г. № 1239100014262
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым
Сведения о регистрации устава	
Дата и ГРН	от 10.11.2023 г. ОГРН 1239100014262 от 02.06.2025 г. ГРН 2259100803608

1.2. Адрес в пределах места нахождения юридического лица/адрес места жительства индивидуального предпринимателя:
п/л 295017, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, пр-кт Кирова, д. 49в, кв. 1

1.3. Место нахождения филиалов заявителя (для юридических лиц) (при наличии):
У заявителя отсутствуют филиалы, расположенные на территории свободной экономической зоны.

1.4. Контакты:

телефон/ф акс:	+7 (978) 810 31 46, +7 (978) 700 99 99
адрес электронной почты:	Tgvlasenko@yandex.ru
сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	нет

1.5. Организационная структура управления заявителя (не заполняется субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - МСП) и индивидуальными предпринимателями):

На дату составления настоящей инвестиционной декларации заявителю согласно данным Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства присвоена категория субъекта малого предпринимательства (микропредприятие).

Учитывая изложенное, заявитель настоящий пункт инвестиционной декларации не заполняет.

1.6. Информация о штатной численности работников заявителя:

Штатная численность работников заявителя на дату составления настоящей инвестиционной декларации составляет 1 ед.

1.7. Информация о налоговых отчислениях заявителя в бюджеты всех уровней:

Заявитель экономическую деятельность с даты государственной регистрации фактически не осуществлял, в связи с чем налоговых отчислений в 2024 г. не производил.

1.8. Информация о наличии либо отсутствии у заявителя зарегистрированных прав на объекты интеллектуальной собственности, в том числе в виде нематериальных активов:

У заявителя отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке права на объекты интеллектуальной собственности, в том числе в виде нематериальных активов.

1.9. Информация о наличии либо отсутствии у заявителя лицензий на осуществление деятельности:

Заявленные в инвестиционной декларации виды деятельности не включены в перечень, установленный в ст. 12 Федерального закона от 04.05.2011 г. №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

2. Наименование (полное и сокращенное (при наличии) инвестиционного проекта:

Полное наименование	Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)
Сокращенное наименование	Комплекс объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки

3. Дата составления инвестиционной декларации: 12.06.2025 г.

4. Настоящая инвестиционная декларация представляется на рассмотрение на конфиденциальной основе для принятия решения о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне и не может быть использована для каких-либо иных целей. Принимая на рассмотрение данную инвестиционную декларацию, получатель берет на себя ответственность за обеспечение конфиденциальности сведений, приведенных в инвестиционной декларации.

5. Цель инвестиционного проекта:

Цель инвестиционного проекта

Цель проекта: создание и развитие на территории Республики Крым комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки.

Описание инвестиционного проекта

Инвестиционный проект содействует развитию торговой отрасли, созданию комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека.

Важным условием развития экономики Республики Крым и улучшения благосостояния ее населения является обеспечение эффективного функционирования торговой отрасли.

Развитие розничной торговли позволяет удовлетворить спрос потребителей на товары и бытовые услуги и тем самым способствует повышению качества жизни, увеличивает количество рабочих мест и, соответственно, решает проблему занятости населения, стимулирует развитие производства, формирует дополнительные поступления в бюджет в виде налогов и сборов.



Создание объектов товаропроводящей сети (в частности, торгово-бытовых центров) способствует формированию комфортной среды для граждан и субъектов предпринимательской деятельности (как производителей товаров, так и субъектов торговой деятельности) через развитие многоформатной инфраструктуры торговли посредством стимулирования роста любых форм предпринимательской активности. Иными словами – позволяет создать систему, при которой одновременно обеспечивается удовлетворенность трех участников отношений в сфере торговли, а именно:

- потребителя. Любой потребитель согласно своему вкусу, желаниям и достатку должен иметь возможность в пределах места жительства и работы приобретать бытовые услуги и товары, прежде всего отечественного и местного производства по справедливой цене, на приемлемых и комфортных условиях;
- производителя любого объема качественной и востребованной продукции. Любой производитель должен иметь возможность удобно, предсказуемо, выгодно и гарантированно сбывать свой товар через адекватный этому производству торговый формат или торговые форматы;
- субъекта торговли – предпринимателя. Субъект торговли профессионально выполняет функцию по соединению интересов потребителей и производителей и транслирует производителю запросы и предпочтения потребителей. Для производителя субъект торговли выступает как безусловный представитель потребителя. Поэтому субъект торговли должен иметь возможность беспрепятственно легально осуществлять торговую деятельность, комфортно открывать, вести и расширять свой торговый бизнес.

Целевыми индикаторами комфортной потребительской среды и эффективной инфраструктуры торговли, а также уровня предпринимательской активности являются:

- обеспеченность розничной торговлей (количество торговых площадей на 1 000 человек населения).

Данный индикатор отображает ключевой показатель социально-экономического благополучия населения – возможность удовлетворения им основных жизненных потребностей (бытовых, социальных, культурных, иных) на конкурентных условиях (с возможностью выбора получения аналогичных услуг у разных хозяйствующих субъектов) и с надлежащим комфортом.

Доступность товаров и бытовых услуг для граждан измеряется в двух параметрах: физическом, отражающим возможность приобретения товаров и услуг в необходимых для комфортной жизни объеме и ассортименте, которые определяются фактическим наличием таких товаров и услуг на территории проживания на конкурентных условиях (физическая доступность); экономическом, отражающим возможность приобретения

товаров и услуг по сложившимся ценам в необходимых для комфортной жизни объеме и ассортименте в соответствии с реальным доходом каждого человека (экономическая доступность);

- ➔ плотность торговой сети (численность населения, приходящееся на одно предприятие торговли);
- ➔ количество хозяйствующих субъектов (организаций и индивидуальных предпринимателей), осуществляющих розничную торговлю и предоставление бытовых услуг.

Сфера розничной торговли и бытовых услуг является неотъемлемым элементом комфортной потребительской среды любой территории. Что касается городов, поселений и жилых микрорайонов, то торговля в значительной мере определяет облик любого населенного пункта

Торговля всегда стремится к сосредоточению в зонах повышенного людского трафика. Эти зоны и являются так называемыми общественными пространствами. В этой связи сосредоточение торговли в местах, где присутствует множество людей, являющихся потребителями товаров и услуг – естественное явление и единственно правильная модель их территориального размещения.

И, наоборот, рассредоточение торговых объектов, тем более попытки искусственно организовать торговлю в местах, где недостаточно покупателей, противоречит всей логике торгового процесса, неудобно покупателям и, как следствие, заведомо обречено на неудачу.

В рамках настоящего инвестиционного проекта планируется создание комплекса объектов коммерческой недвижимости торгово-бытового назначения вблизи территории перспективного развития жилой застройки с целью обеспечения ее жителей необходимыми бытовыми услугами, продовольственными и непродовольственными товарами.

Развитие инфраструктур, повышение уровня и качества жизни граждан являются приоритетными направлениями для привлечения инвестиций в свободную экономическую зону Республики Крым в соответствии со ст. 1 Закона 377-ФЗ.

Концепция инвестиционного проекта

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта планируется создание в г. Симферополе Республики Крым комплекса объектов коммерческой недвижимости торгово-бытового назначения – дома быта, обеспечивающего реализацию населению широкого ассортимента потребительских товаров и бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток и др.).

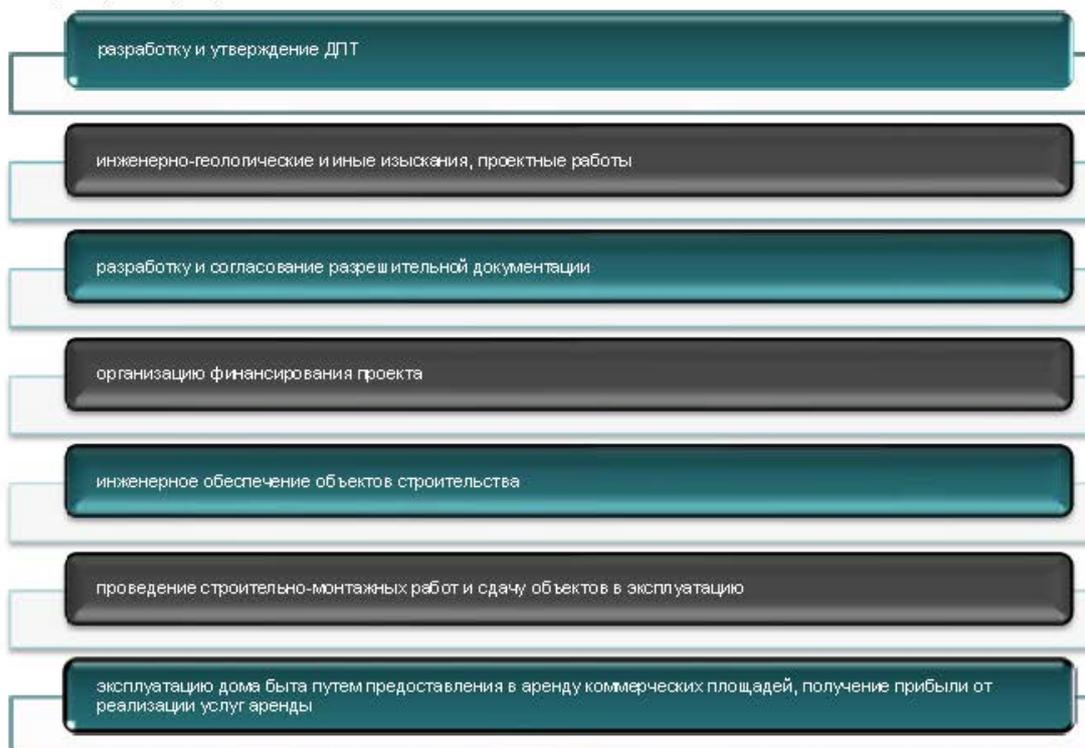
Концептуально дом быта будет представлять собой комплекс функционально и пространственно взаимосвязанных предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток и др.), состоящих из отдельных блоков, размещенных в трехэтажном капитальном здании.

Ориентировочные технико-экономические параметры проектируемого здания, сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства представлены в таблице:

Технико-экономические параметры застройки		
Параметр	Ед. изм	Значение
Площадь земельного участка	кв.м.	3 175
Этажность здания	эт.	3
Площадь застройки здания	кв.м.	465,00
Площадь твердых покрытий (парковки, проезды, тротуары, пешеходные дорожки и др.)	кв.м.	1 418,50
Площадь озеленения и благоустройства (включая спортивные площадки, игровые площадки, площадку для выгула собак)	кв.м.	1 291,50
Полезная площадь здания	кв.м.	1 000,0

Примечание: указанные выше параметры являются ориентировочными и будут скорректированы после разработки и утверждения документации по планировке территории.

Заявителем в рамках настоящего инвестиционного проекта планируется осуществить следующие мероприятия:



Все основные работы по строительству и благоустройству будут выполнять фирмы – подрядчики, имеющие разрешение на соответствующий вид деятельности, а также позитивную репутацию на рынке. Кроме тщательного отбора фирм-партнеров, контроль за выполнением работ будет осуществляться аппаратом заявителя.

Результатом реализации настоящего инвестиционного проекта будет создание на территории г. Симферополя Республики Крым современного комплекса объектов коммерческой недвижимости торгово-бытового назначения, экстерьер, интерьер и инфраструктура которого отвечает современным стандартам, предъявляемым к объектам торговли.

Обслуживание дома быта будет осуществляться с использованием собственного штата и привлечением профессиональных компаний.

Так, в процессе эксплуатации дома быта в период повышенного спроса, а также для выполнения некоторых сервисных функций заявителем планируется в т.ч. привлечение специализированных компаний по договорам аутсорсинга, обладающих необходимыми знаниями, опытом, техническим оснащением, квалифицированными кадрами.

Место реализации проекта

Для размещения планируемого к созданию в рамках реализации инвестиционного проекта комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта) заявитель планирует использовать земельный участок (кадастровый номер 90:22:010308:7305) площадью 3175 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 88.

Право собственности на указанный объект принадлежит муниципальному образованию городской округ Симферополь Республики Крым.

Право пользования (аренды) указанным земельным участком возникнет у заявителя в порядке, установленном ч. 11 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ, после заключения и регистрации соответствующего договора аренды.

Возможность предоставления земельного участка в указанном порядке подтверждается письмом собственника - муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в лице Администрации г. Симферополь от 10.06.2025 г. №1/9940/24/01-28/1 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации), полученным в ответ на обращение заявителя от 02.06.2025 г. №1/06/2025 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации).

Планируемая структура инвестиций

Для реализации инвестиционного проекта заявителем запланированы капитальные вложения на сумму **70 000 000 руб.**, направленные на создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.)

6. Виды деятельности с учетом требований, установленных частями 2 и 3 статьи 12 Федерального закона от 29 ноября 2014 г. N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя" (далее - Федеральный закон N 377-ФЗ):

В рамках реализации инвестиционного проекта в соответствии с его целью, приведенной в п. 5 настоящей инвестиционной декларации, заявитель планирует осуществлять следующий вид экономической деятельности:

- ➔ аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД - 68.20).

6.1. Информация о наличии у заявителя категории субъекта МСП в соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 209-ФЗ).

На дату составления настоящей инвестиционной декларации заявителю согласно данным Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства присвоена категория субъекта малого предпринимательства (микропредприятие).

6.2. В случае если заявитель является вновь созданным юридическим лицом либо вновь зарегистрированным индивидуальным предпринимателем, информация о наличии категории МСП определяется в соответствии с частью 5 статьи 4 Федерального закона N 209-ФЗ:

Показатель	Значение	Примечания ¹
Суммарная доля участия в уставном капитале организации Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных, общественных, религиозных организаций, фондов (процентов)		
Средняя численность работников за предшествующий календарный год (чел.)		

¹ Не обязательно для заполнения

Показатель	Значение	Примечания ¹
Выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость за предшествующий год (тыс. руб.)		

Заявитель зарегистрирован в качестве юридического лица 10.11.2023 г., соответственно, не является вновь созданным и не заполняет настоящий пункт инвестиционной декларации.

7. Технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта:

Экономические показатели финансовой модели инвестиционного проекта, приведенные в пункте 7 «Технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта», являются ориентировочными и не могут быть точно рассчитаны в связи с наличием ряда экономических допущений, в т.ч. уровня инфляции, баланса спроса и предложения на рынке, цен на ресурсы и работы (услуги), погодных условий, существующего уровня развития инфраструктуры (транспортная инфраструктура, электроснабжение, водоснабжение) и др.

Условием реализации проекта является ориентировочный характер показателей технико-экономического обоснования (в т.ч. предполагаемые результаты) и возможное отклонение их значений от запланированных в связи с колебаниями уровня принятых допущений.

Анализ рынка сферы деятельности заявителя

Рынок коммерческой недвижимости представляет собой сложную структуру, которая играет важную роль в развитии экономики Республики Крым. Развитие предпринимательской активности обуславливает рост спроса на помещения для организации бизнеса, который удовлетворяется несколькими основными способами — приобретение в собственность, аренда зданий и помещений, строительство на подходящих земельных участках.

Средняя цена коммерческой недвижимости складывается из нескольких критериев:

- площадь;
- планировка;
- расположение на этаже;
- качество ремонта;
- наличие коммуникаций;
- район;
- инфраструктура;
- наличие отдельного входа и собственной территории.

На общем фоне рынок коммерческой недвижимости Крыма представляет собой структурированный конкурентный рынок. Согласно официальным данным Росреестра, по числу сделок с недвижимостью регион находится на 4-м месте среди всех субъектов Южного федерального округа.

Рынок коммерческой недвижимости Республики Крым развит неравномерно, уровень инвестиционной востребованности, соотношения уровня спроса и предложения и общее количество предложений на рынке - сильно зависят от локации расположения объектов в пределах полуострова.

Динамика цен аренды коммерческой недвижимости в Республике Крым по состоянию на 10.06.2025 г. приведена в таблице ниже.

Цена аренды коммерческой недвижимости в Республике Крым

Даты	Отдельно стоящие здания за м2	Изменение	Производств. помещения за м2	Изменение	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
10.06.2025	1490,5	-1.75%	86,4	-461.57%	2091,6	+7.69%	1376,4	-13.45%
27.05.2025	1516,6	-3.96%	485,2	-24.98%	1930,7	+8.65%	1561,5	+2.72%
13.05.2025	1576,6	-6.19%	606,4	+0%	1763,6	-3.95%	1519	+1.45%
29.04.2025	1674,2	-13.19%	606,4	+8.98%	1833,3	-0.78%	1496,9	-6.9%
15.04.2025	1895	-7.55%	551,95	+9.87%	1847,6	-0.68%	1600,2	+16.87%

Даты	Отдельно стоящие здания за м2	Изменение	Производство помещений за м2	Изменение	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
01.04.2025	2038,1	+60,8%	497,5	+7,08%	1860,1	-8,5%	1330,2	-0,62%
18.03.2025	798,9	+0,2%	462,3	+15,23%	2018,3	+2,74%	1338,4	-4,64%
04.03.2025	797,3	-8,58%	391,9	+0%	1963	-3,49%	1400,5	+1,81%
18.02.2025	865,7	-2,52%	391,9	-52,56%	2031,8	+0,13%	1375,2	+2,92%
04.02.2025	887,5	+16,43%	597,9	-35,22%	2029	-15,11%	1335,1	+2,67%
21.01.2025	741,7	+19,66%	808,5	-26,05%	2335,5	+9,32%	1299,5	-2,43%
16.01.2025	595,9	+10,69%	1019,1	+0%	2117,9	-0,15%	1331,1	-4,3%
09.01.2025	532,2	+0%	1019,1	+15,95%	2121,1	-2,19%	1388,3	+4,69%
26.12.2024	532,2	+0%	856,53	+18,98%	2167,5	+1,31%	1323,2	+2,02%
05.12.2024	532,2	-18,21%	693,96	+0,01%	2139,1	-87,21%	1296,5	+1,67%
21.11.2024	629,1	+0%	693,87	+0,03%	4004,7	-5,69%	1274,9	-5,08%
07.11.2024	629,1	-7,38%	693,89	+0,05%	4232,6	-8,47%	1339,7	-2,83%
24.10.2024	675,5	+0%	693,33	+0,1%	4591,2	+4,51%	1377,8	-0,15%
10.10.2024	675,5	+0%	692,62	+0,21%	4384,2	+0%	1379,7	+0%
26.09.2024	675,5	+0%	691,19	+0,41%	4384,2	+12,2%	1379,7	+2,68%
12.09.2024	675,5	-31,65%	688,34	+0,83%	3849,3	+37,29%	1342,7	-0,34%
29.08.2024	889,3	+27,07%	682,65	+1,67%	2413,8	-18,42%	1347,2	+2,12%
15.08.2024	648,6	-29,06%	671,28	+3,39%	2858,5	+1,38%	1318,7	+0,01%
01.08.2024	837,1	-11,55%	648,55	+7,01%	2819,1	+33,27%	1318,6	+0,49%
18.07.2024	933,8	+38,12%	603,1	+15,07%	1881,2	-1,15%	1312,1	+1,84%
04.07.2024	577,8	+10,33%	512,2	+0%	1902,9	+15,59%	1288	-4,08%
20.06.2024	518,1		512,2		1606,3		1340,5	

Традиционно наибольшей инвестиционной привлекательностью пользуется столица Крымского полуострова – город Симферополь, а также территории Южного берега Крыма (Большая Ялта, Большая Алушта).

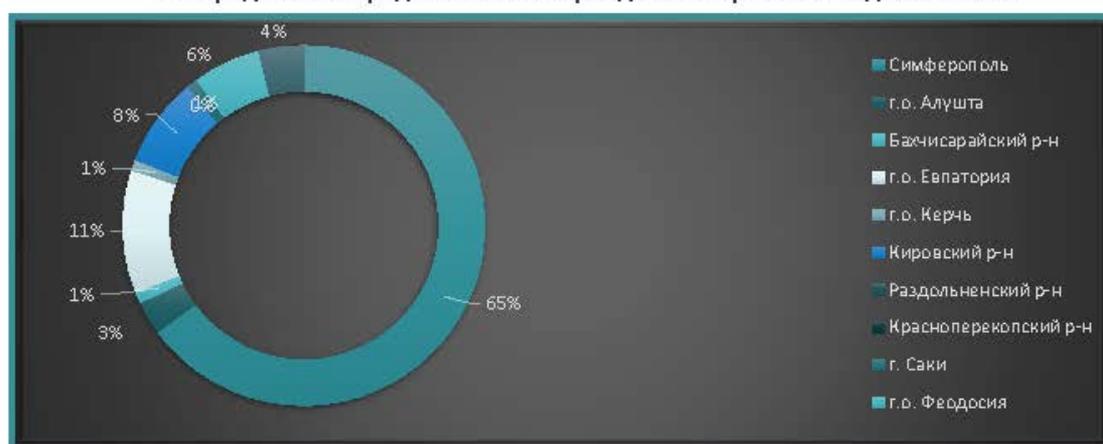
Рынок коммерческой недвижимости городских округов восточного и западного побережья - Феодосия, Судак, Евпатория, Керчь - представлен более бюджетными предложениями во всех сегментах коммерческой недвижимости, включая объекты курортно-туристической сферы.

Рынок коммерческой недвижимости центральной части Крымского полуострова является наименее востребованным для инвесторов и соответственно развитым, что находит свое отражение как в количестве предложений на открытом рынке, так и в ценах предложений.

Лидерами по количеству предложений аренды коммерческой недвижимости являются Евпатория – 25% и Симферопольский район -19%.

Ниже приведено распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости в Республике Крым по территориальному признаку.

Распределение предложений по аренде коммерческой недвижимости



Учитывая специфику Республики Крым, как курортного региона и увеличение численности населения в период курортного сезона дополнительно открывается более 9 тыс. нестационарных объектов торговли, что позволяет создать более 25 тыс. сезонных рабочих мест, а также условия для наиболее полного удовлетворения потребительского спроса.

Объем бытовых услуг населению по видам

	Апрель 2025 г.			Январь – апрель 2025 г.		
	млн рублей	в % к		млн рублей	в % к	
		апрелю 2024 г. ¹	марту 2025 г. ¹		январю – апрелю 2024 г. ¹	итогу
Бытовые услуги	1127,6 ²	99,5	100,2	4088,5 ²	99,4	100
в том числе:	5,6	82,1	94,7	23,9	86,5	0,6
ремонт, окраска и пошив обуви						
ремонт и пошив швейных, меховых и кожаных изделий, головных уборов и изделий текстильной галантереи, ремонт, пошив и вязание трикотажных изделий	11,3	104,8	125,7	45,9	105,4	1,1
ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий	19,5	108,7	114,5	71,6	100,6	1,8
техобслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования	64,3	100,5	103,4	228,4	97,1	5,6
изготовление и ремонт мебели	46,5	92,4	99,3	184,1	80,8	4,5
химическая чистка и крашение, услуги прачечных	15,6	93,5	100,0	62,5	97,5	1,5
ремонт и строительство жилья и других построек	585,8	94,0	103,9	1982,9	99,1	48,5
услуги фотоателье	14,6	127,7	99,9	56,1	118	1,4
услуги саун, бань и душевых	14,0	103,9	70,9	66,8	89,8	1,6
парикмахерские и косметические услуги	264,5	111,0	97,1	1006,4	103,6	24,6
услуги по аренде, лизингу и прокату	10,1	72,2	95,7	44,2	78,7	1,1
из них:	... ³	... ³	... ³	... ³	... ³	... ³
по аренде и лизингу транспортных средств, включая каршеринг						
ритуальные услуги	40,5	105,1	90,4	172,1	107,3	4,2
прочие виды бытовых услуг	35,3	137,6	81,8	143,4	107,5	3,5

¹ В сопоставимых ценах.
² Незначительные расхождения между итогом и суммой слагаемых объясняются округлением данных.
³ Данные не размещаются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ (ст.4, п.5; ст.9, п.1);

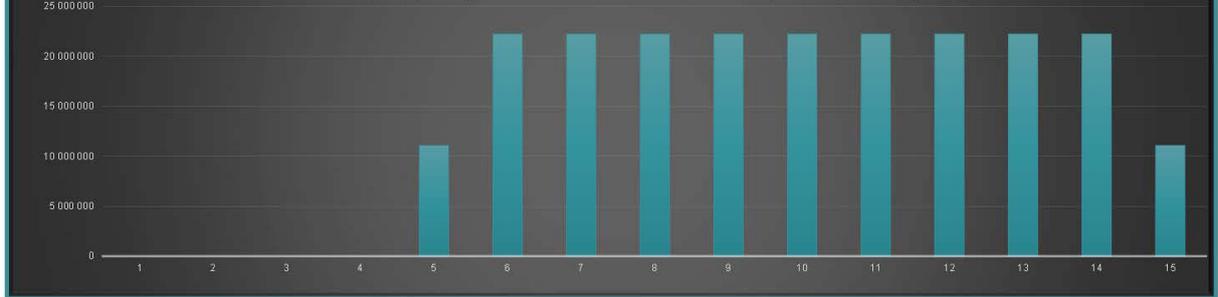
В целом же система бытового обслуживания Крыма развита пока еще недостаточно, что не позволяет полностью удовлетворить потребности населения и рекреантов в бытовых услугах, быстром и квалифицированном обслуживании. Пути дальнейшего развития системы бытового обслуживания традиционны: увеличение количества и повышение качества предоставляемых услуг, улучшение материально-технической базы, а также ее техническое перевооружение. В данный момент в Крыму стала интенсивно развиваться аренда торговых помещений, а также торгово-бытовые центры, несмотря на существующие вызовы (высокий уровень конкуренции, требующий от бизнеса постоянного улучшения качества услуг и поиска новых клиентов; нестабильная экономическая обстановка, колебания курса и санкции негативно влияющие на рынок; кадровый дефицит в регионе), они имеют хорошие перспективы для развития: с увеличением уровня жизни и доходов населения растет спрос на различные бытовые услуги, такие как ремонт техники, уборка, услуги прачечных и химчисток. Так же стоит отметить, что Крым является популярным туристическим направлением, что создает дополнительный спрос на бытовые услуги, особенно в курортных зонах. В рамках стратегии социально-экономического развития до 2030 года предусмотрены меры поддержки малого и среднего бизнеса, что включает и бытовые центры.

Таким образом, рынок аренды недвижимости бытового назначения в Республике Крым продолжает развиваться, предлагая предпринимателям разнообразные возможности для ведения бизнеса. В целом, при правильном подходе и использовании современных технологий, бытовые центры в Крыму могут успешно развиваться и удовлетворять растущие потребности населения и туристов.

Доходы инвестиционного проекта

Год реализации проекта	Календарный период	Планируемая в рамках проекта выручка от реализации услуг аренды без НДС, руб.			Итого
		услуг аренды коммерческих площадей для размещения объектов обслуживания жилой застройки	руб.	руб.	
1	3 кв. 2024 - 2 кв. 2025	0	0	0	0
2	3 кв. 2025 - 2 кв. 2027	0	0	0	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	0	0	0
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	0	0	0
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	11 100 000			11 100 000
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	22 200 000			22 200 000
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	22 200 000			22 200 000
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	22 200 000			22 200 000
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	22 200 000			22 200 000
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	22 200 000			22 200 000
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	22 200 000			22 200 000
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	22 200 000			22 200 000
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	22 200 000			22 200 000
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	22 200 000			22 200 000
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2039	11 100 000			11 100 000
Итого:		222 000 000			222 000 000

Структурная динамика выручки от реализации услуг аренды, руб.



Предполагаемый объем производства услуг в рамках инвестиционного проекта

Год реализации проекта	Календарный период	Предполагаемые объемы производства услуг аренды коммерческих площадей для размещения объектов обслуживания жилой застройки	
		квм	руб.
1	3 кв. 2024 - 2 кв. 2025	0	0
2	3 кв. 2025 - 2 кв. 2027	0	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	0
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	0
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	1 000	4 885 840
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	1 000	8 277 883
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	1 000	8 277 883
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	1 000	8 277 883
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	1 000	8 277 883
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	1 000	8 277 883
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	1 000	8 277 883
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	1 000	8 277 883
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	1 000	8 277 883
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	1 000	8 277 883
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2039	1 000	4 885 840
Итого:		14 000	86 255 534

Примечание 1: предполагаемый объем производства услуг аренды помещений зависит от фактической себестоимости таких услуг.
Примечание 2: в течение 4-го года реализации проекта запланированы мероприятия по созданию и развитию объектов коммерческой жилой застройки (дома быта). Операционная деятельность, связанная с эксплуатацией указанных объектов, соответствующими проекционными и реализацией их будет начата с 3-го квартала 6-го года реализации проекта (1 кв. 2036 г.). Таким образом, в течение 4-го года реализации проекта не запланированы объемы производства услуг.

Расходы операционной деятельности

При определении структуры и суммы расходов использовались правила бухгалтерского учета РФ, установленные Законом №402-ФЗ от 06.12.2011 г. и Положениями Бухгалтерского Учета, утвержденными приказами Министерства финансов РФ.

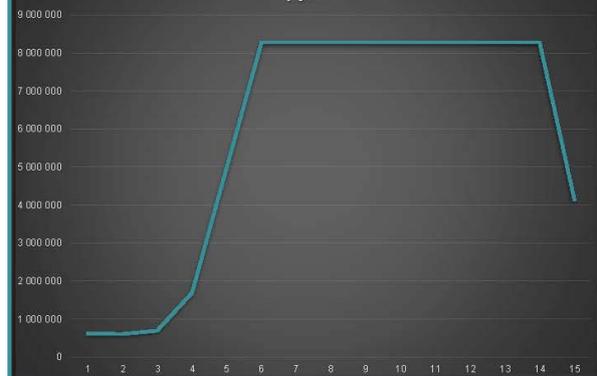
При формировании структуры расходов заявителем обеспечена их группировка по элементам в соответствии с п. 8 ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Заявителем представлена структура себестоимости проданных продукции и услуг, которая в соответствии с п. 9 ПБУ 10/99 включает в себя, в том числе в качестве расходов по обычным видам деятельности коммерческие и управленческие расходы.

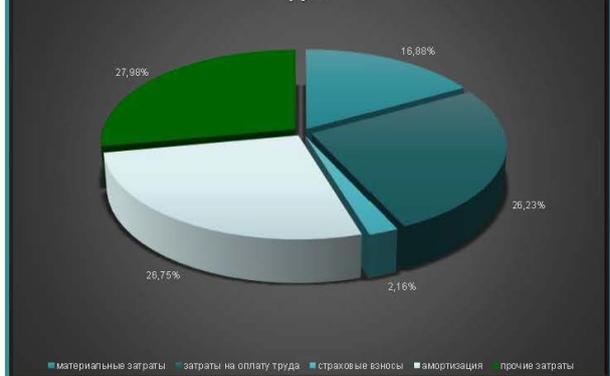
Прочие расходы, не учтенные в себестоимости проданных продукции и услуг, определены на основании п. 11 ПБУ 10/99 и включают расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, в т.ч. расходы, связанные с продажей основных средств и иных активов, товаров, проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями, недостачи при инвентаризации и прочие расходы.

Год реализации проекта	Календарный период	Полная себестоимость (расходы, связанные с производством и реализацией)					Расходы инвестиционного проекта, руб.			Итого
		материальные затраты	затраты на оплату труда	страховые взносы	амортизация	прочие затраты	материальные затраты	затраты на оплату труда	прочие затраты	
1	3 кв. 2024 - 2 кв. 2025	24 000	40 000	61 400	0	0	0	0	0	118 500
2	3 кв. 2025 - 2 кв. 2027	24 000	40 000	61 400	0	0	0	0	0	605 104
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	39 000	500 000	43 600	0	0	0	0	0	692 434
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	72 000	1 440 000	112 000	0	0	0	0	0	1 584 004
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	782 886	1 860 000	137 750	1 238 644	1 186 867	1 238 644	1 186 867	1 186 867	4 985 349
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	1 453 736	1 920 000	157 440	2 333 333	2 413 354	2 333 333	2 413 354	2 333 333	5 277 883
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	1 453 736	1 920 000	157 440	2 333 333	2 413 354	2 333 333	2 413 354	2 333 333	5 277 883
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	1 453 736	1 920 000	157 440	2 333 333	2 413 354	2 333 333	2 413 354	2 333 333	5 277 883
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	1 453 736	1 920 000	157 440	2 333 333	2 413 354	2 333 333	2 413 354	2 333 333	5 277 883
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	1 453 736	1 920 000	157 440	2 333 333	2 413 354	2 333 333	2 413 354	2 333 333	5 277 883
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	1 453 736	1 920 000	157 440	2 333 333	2 413 354	2 333 333	2 413 354	2 333 333	5 277 883
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	1 453 736	1 920 000	157 440	2 333 333	2 413 354	2 333 333	2 413 354	2 333 333	5 277 883
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	1 453 736	1 920 000	157 440	2 333 333	2 413 354	2 333 333	2 413 354	2 333 333	5 277 883
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	1 453 736	1 920 000	157 440	2 333 333	2 413 354	2 333 333	2 413 354	2 333 333	5 277 883
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2039	718 886	860 000	78 710	1 186 867	1 206 677	1 186 867	1 206 677	1 186 867	4 139 873
Итого:		14 218 011	22 038 000	1 836 347	6 233 333	6 440 607	6 233 333	6 440 607	6 233 333	78 238 425

Динамика расходов инвестиционного проекта, руб.



Структура расходов инвестиционного проекта, руб.

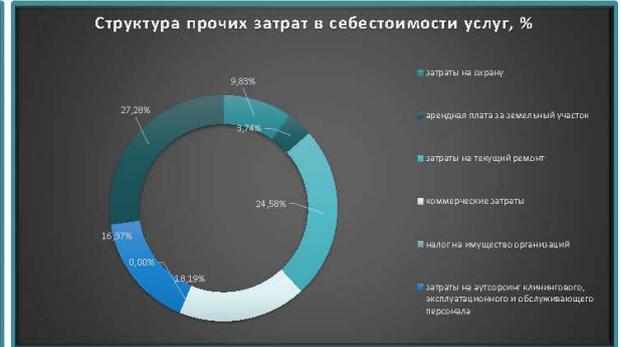
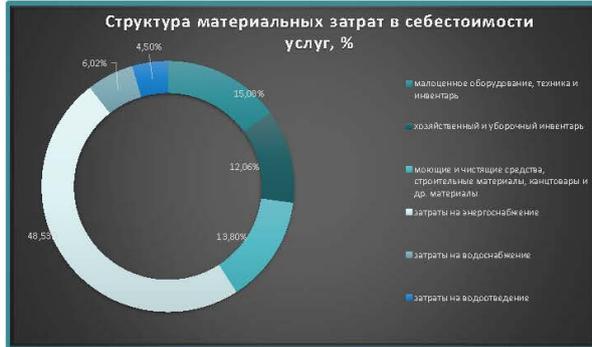


Материальные затраты в себестоимости услуг

Год реализации проекта	Календарный период	Материальные затраты в себестоимости услуг, руб.							Итого:
		малоценное оборудование, техника и инвентарь	хозяйственный и уборочный инвентарь	моющие и чистящие средства, строительные материалы, канцтовары и др. материалы	энергонабавление	рес. урны (ком.малые) платели	водоснабжение	водосведение	
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	0	24 800	0	0	0	0	24 800
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	0	24 800	0	0	0	0	24 800
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	0	29 000	0	0	0	0	29 000
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	0	22 000	0	0	0	0	22 000
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	111 000	38 800	129 400	387 237	44 220	33 111	762 598	1 463 716
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	222 000	177 600	184 800	714 474	88 646	68 222	1 463 716	1 463 716
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	222 000	177 600	184 800	714 474	88 646	68 222	1 463 716	1 463 716
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	222 000	177 600	184 800	714 474	88 646	68 222	1 463 716	1 463 716
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	222 000	177 600	184 800	714 474	88 646	68 222	1 463 716	1 463 716
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	222 000	177 600	184 800	714 474	88 646	68 222	1 463 716	1 463 716
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	222 000	177 600	184 800	714 474	88 646	68 222	1 463 716	1 463 716
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	222 000	177 600	184 800	714 474	88 646	68 222	1 463 716	1 463 716
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	222 000	177 600	184 800	714 474	88 646	68 222	1 463 716	1 463 716
14	3 кв. 2038 - 4 кв. 2039	222 000	177 600	184 800	714 474	88 646	68 222	1 463 716	1 463 716
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2039	111 000	88 800	92 400	387 237	44 220	33 111	728 868	1 463 716
Итого:		2 220 000	1 776 000	2 036 000	14 847 941	1 776 000	1 364 222	25 006 169	

Прочие затраты в полной себестоимости услуг

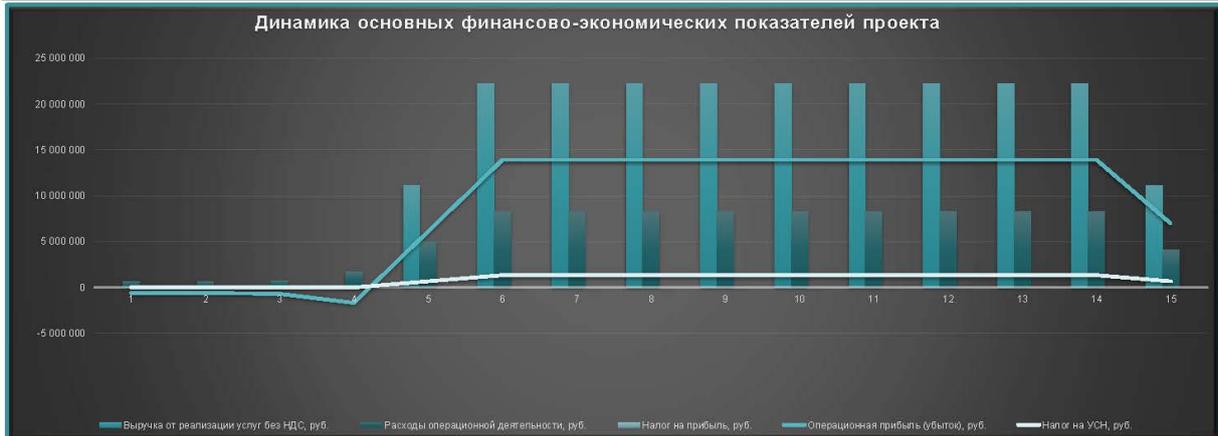
Год реализации проекта	Календарный период	Прочие затраты в полной себестоимости услуг, руб.							Итого:
		затраты на охрану	аренда плата за земельный участок	затраты на текущий ремонт	коммерческие затраты	налог на имущество организаций	затраты на авторизованного, эксплуатационного и обслуживающего персонала	прочие затраты (затраты на служебные командировки, привлечение рабочих везд, материалы и банковские, юр. и др.)	
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	53 128	0	0	0	0	0	53 128
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	63 754	0	0	0	0	0	63 754
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	63 754	0	0	0	0	0	63 754
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	63 754	0	0	0	0	0	63 754
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	120 000	63 754	300 000	2 222 000	189 800	333 000	1 230 554	2 413 354
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	240 000	63 754	600 000	4 444 000	379 600	606 000	2 413 354	2 413 354
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	240 000	63 754	600 000	4 444 000	379 600	606 000	2 413 354	2 413 354
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	240 000	63 754	600 000	4 444 000	379 600	606 000	2 413 354	2 413 354
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	240 000	63 754	600 000	4 444 000	379 600	606 000	2 413 354	2 413 354
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	240 000	63 754	600 000	4 444 000	379 600	606 000	2 413 354	2 413 354
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	240 000	63 754	600 000	4 444 000	379 600	606 000	2 413 354	2 413 354
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	240 000	63 754	600 000	4 444 000	379 600	606 000	2 413 354	2 413 354
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	240 000	63 754	600 000	4 444 000	379 600	606 000	2 413 354	2 413 354
14	3 кв. 2038 - 4 кв. 2039	240 000	63 754	600 000	4 444 000	379 600	606 000	2 413 354	2 413 354
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2039	120 000	31 877	300 000	2 222 000	189 800	333 000	1 230 554	2 413 354
Итого:		2 400 000	512 332	3 000 000	24 668 000	3 796 000	6 006 000	25 006 169	



13

Планируемая прибыль от реализации и чистая прибыль проекта

Год реализации проекта	Календарный год	Выручка от реализации услуг без НДС, руб.	Расходы операционной деятельности, руб.	Операционная прибыль (убыток), руб.	Налог на прибыль, руб.	Налог на УСН, руб.
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	618 956	-618 956	0	0
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	655 184	-655 184	0	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	691 412	-691 412	0	0
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	1 888 074	-1 888 074	0	0
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	11 100 000	4 095 349	7 004 651	0	868 000
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	22 200 000	8 277 883	13 922 117	0	1 332 000
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	22 200 000	8 277 883	13 922 117	0	1 332 000
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	22 200 000	8 277 883	13 922 117	0	1 332 000
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	22 200 000	8 277 883	13 922 117	0	1 332 000
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	22 200 000	8 277 883	13 922 117	0	1 332 000
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	22 200 000	8 277 883	13 922 117	0	1 332 000
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	22 200 000	8 277 883	13 922 117	0	1 332 000
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	22 200 000	8 277 883	13 922 117	0	1 332 000
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	11 100 000	2 220 883	8 879 117	0	1 332 000
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2039	22 200 000	4 118 922	18 081 078	0	699 000
Итого:		222 000 000	87 232 666	134 767 334	0	43 320 000



Налоговая нагрузка

На протяжении срока реализации инвестиционного проекта заявитель имеет право применять ставки налогов (сборов) и тарифы страховых взносов, действующие на момент регистрации его участником СЗЗ – эта гарантия установлена ст. 16 Закона №377-ФЗ. Налоговая нагрузка заявителя в качестве участника СЗЗ, рассчитанная исходя из норм законодательства о налогах и сборах, действующих на момент подачи инвестиционной декларации, составляет:

В период до конца 2029 г. заявитель планирует применять общую систему налогообложения, а начиная с 2030 г. и до конца реализации настоящего инвестиционного проекта – упрощенную систему налогообложения (объект налогообложения – «доходы»).

14

Налог на прибыль

В период до конца 2029 г. заявитель планирует применять общую систему налогообложения и, соответственно, уплачивать налог на прибыль организаций с использованием пониженных ставок по налогу на прибыль, установленных п. 1.7. ст. 284 НК РФ (часть налога, подлежащая уплате в федеральный бюджет) Законом №61-ЗРК/2014 (часть налога, подлежащая уплате в региональный бюджет) для участников свободной экономической зоны.

Год реализации проекта	Календарный период	Выручка от реализации без НДС, руб.	Расходы, связанные с производством и реализацией, руб.	Объект налогообложения, руб.	Налог на прибыль		
					в федеральный бюджет	в региональный бюджет	совокупная сумма, руб.
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	0	0	0,00%	13,5%	0
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	218 286	-418 890	0,00%	13,5%	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	206 184	-1 253 789	0,00%	13,5%	0
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	895 434	-1 618 223	0,00%	13,5%	0
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	0	1 898 074	-3 907 787	0,00%	13,5%	0
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	0	1 898 074	-5 296 371	0,00%	13,5%	0
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	0	0	0	0,00%	13,5%	0
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	0	0	0	0,00%	13,5%	0
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	0	0	0	0,00%	13,5%	0
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	0	0	0	0,00%	13,5%	0
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	0	0	0	0,00%	13,5%	0
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	0	0	0	0,00%	13,5%	0
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	0	0	0	0,00%	13,5%	0
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	0	0	0	0,00%	13,5%	0
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2039	0	0	0	0,00%	13,5%	0
Итого:		0	5 296 371	-12 664 277	x	x	x

В период 2030-2039 гг. заявителем планируется применение упрощенной системы налогообложения

Зачисление налога на прибыль в бюджеты

- ✓ налог на прибыль по ставке, установленной абзацем вторым п. 1 и абзацем вторым п. 1.7. ст. 284 НК РФ для зачисления указанного налога в федеральный бюджет, согласно ст. 50 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в федеральный бюджет по нормативу 100%;
- ✓ налог на прибыль по ставке, установленной ст. 2 Закона №61-ЗРК/2014 для зачисления указанного налога в бюджеты субъектов РФ, согласно п. 2 ст. 56 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в бюджет Республики Крым по нормативу 100%.

Налог на УСН

В период с 2030 г. и до конца периода реализации инвестиционного проекта заявитель планирует применять упрощенную систему налогообложения и, соответственно, уплачивать налог на УСН (объект налогообложения – «доходы») с использованием налоговых ставок, установленных ст. 346.20 НК РФ и Закона Республики Крым от 29 декабря 2014 № 99-ЗРК/2014

Год реализации проекта	Календарный период	Доходы для целей исчисления УСН, руб.	Налоговая база, руб.	Ставка, %	Сумма налога расчетная, руб.	Налог на УСН (объект налогообложения – «доходы»)	
						Уменьшение налога на сумму страховых взносов руб.	Сумма налога к уплате, руб.
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	0	6%	0	0	0
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	0	6%	0	0	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	0	6%	0	0	0
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	0	6%	0	0	0
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	11 100 000	11 100 000	6%	666 000	137 780	866 000
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	22 200 000	22 200 000	6%	1 332 000	197 440	1 332 000
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	22 200 000	22 200 000	6%	1 332 000	197 440	1 332 000
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	22 200 000	22 200 000	6%	1 332 000	197 440	1 332 000
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	22 200 000	22 200 000	6%	1 332 000	197 440	1 332 000
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	22 200 000	22 200 000	6%	1 332 000	197 440	1 332 000
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	22 200 000	22 200 000	6%	1 332 000	197 440	1 332 000
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	22 200 000	22 200 000	6%	1 332 000	197 440	1 332 000
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	22 200 000	22 200 000	6%	1 332 000	197 440	1 332 000
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	22 200 000	22 200 000	6%	1 332 000	197 440	1 332 000
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2039	11 100 000	11 100 000	6%	666 000	137 780	866 000
Итого:		222 000 000	222 000 000	x	13 200 000	1 633 440	13 200 000

Зачисление налога на УСН в бюджеты

Налог на УСН согласно ст. 56 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в бюджет Республики Крым по нормативу 100%.

Налог на добавленную стоимость

В период 2025 - 2029 гг. заявитель планирует применять общую систему налогообложения и, соответственно, уплачивать НДС с использованием ставки, установленной п. 3 ст. 164 НК РФ. Начиная с 2030 г. заявитель планирует применять упрощенную систему налогообложения. Организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, освобождаются от исполнения обязанностей налогоплательщика с исчислением и уплатой налога на добавленную стоимость, если сумма доходов, определяемых в соответствии со ст. 346.15 и пп. 1 и 3 п. 1 ст. 346.25 НК РФ, не превышает в совокупности 60 миллионов рублей.

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется превышение указанного порога суммы получаемых доходов (подробно в табл. «Доходы инвестиционного проекта»).

Год реализации проекта	Календарный период	Операции, которые влечат налог на добавленную стоимость (НДС)		Налог на добавленную стоимость (НДС)			Налоговые вычеты по НДС, руб.		сумма НДС, руб.	
		операции по реализации услуг аренды	НДС	Ставка, %	Сумма, руб.	всего	зачислены в федеральный бюджет	использованы в уменьшение обязательств	к уплате	к возмещению
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	0	20%	0	48 000	0	0	0	0
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	0	20%	0	1 638 355	46 800	0	0	46 800
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	0	20%	0	4 768 931	1 638 355	0	0	1 638 355
Итого:		0	0		0	4 804 286	1 731 155	0	0	1 731 155

15

Год реализации проекта	Календарный период	Операции, которые влечат налог на добавленную стоимость (НДС)		Налог на добавленную стоимость (НДС)			Налоговые вычеты по НДС, руб.		сумма НДС, руб.	
		операции по реализации услуг аренды	НДС	Ставка, %	Сумма, руб.	всего	зачислены в федеральный бюджет	использованы в уменьшение обязательств	к уплате	к возмещению
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	0	20%	0	5 292 836	0	0	0	4 768 931
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	0	0	20%	0	2 712 211	5 262 836	0	0	5 262 836
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	0	0	20%	0	0	0	0	0	0
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	0	0	20%	0	0	0	0	0	0
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	0	0	20%	0	0	0	0	0	0
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	0	0	20%	0	0	0	0	0	0
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	0	0	20%	0	0	0	0	0	0
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	0	0	20%	0	0	0	0	0	0
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	0	0	20%	0	0	0	0	0	0
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	0	0	20%	0	0	0	0	0	0
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	0	0	20%	0	0	0	0	0	0
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2039	0	0	20%	0	0	0	0	0	0
Итого:		0	0		0	14 417 134	11 704 823	0	0	11 704 823

Зачисление НДС в бюджеты

НДС согласно ст. 50 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в федеральный бюджет по нормативу 100%.

Налог на имущество организаций

В отношении комплекса объектов коммерческой недвижимости торгового-бытового назначения в соответствии с п. 1 ст. 375 НК РФ с учетом ч. 1 ст. 378.2 НК РФ налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость имущества.

В соответствии со ст. 375 НК РФ с учетом пп. 2 п. 12 ст. 378.2 НК РФ с момента ввода указанных объектов в эксплуатацию и до конца соответствующего календарного года налоговая база по таким объектам будет исчисляться как среднегодовая стоимость и облагаться по налоговой ставке (1,5%), установленной ч. 1 ст. 4 Закона Республики Крым от 19.11.2014 N 7-ЗРК/2014 «О налоге на имущество организаций».

В соответствии со ст. 378.2 с учетом ст. 375 НК РФ начиная с календарного года, следующего за годом ввода объектов в эксплуатацию, налоговая база по ним будет исчисляться как его кадастровая стоимость и облагаться по налоговой ставке (1%), установленной ч. 3 ст. 4 Закона Республики Крым от 19.11.2014 N 7-ЗРК/2014 «О налоге на имущество организаций».

Заявителем в отношении комплекса объектов коммерческой недвижимости торгового-бытового назначения, создание и эксплуатация которого предусмотрены настоящим инвестиционным проектом, планируется применение налоговой льготы по налогу на имущество организаций, установленной п. 26 ст. 381 НК РФ.

Год реализации проекта	Календарный период	База налогообложения (п. 4 ст. 376 НК РФ) с учетом льготы установленной п. 26 ст. 381 НК РФ, руб.	ставка налога, % (п. 1 ст. 4 Закона Республики Крым от 19.11.2014 N 7-ЗРК/2014)	сумма налога, руб.	Сумма налога на имущество организаций по кадастровой стоимости		Итого, руб.
					сумма налога, руб.	сумма, руб.	
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	1,5%	0	0	0	0
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	1,5%	0	0	0	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	1,5%	0	0	0	0
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	1,5%	0	0	0	0
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	0	1,5%	0	0	0	0
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	0	1,5%	0	0	0	0
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	0	1,5%	0	0	0	0
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	0	1,5%	0	0	0	0
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	0	1,5%	0	0	0	0
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	0	1,5%	0	0	0	0
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	0	1,5%	0	0	0	0
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	0	1,5%	0	0	0	0
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	0	1,5%	0	0	0	0
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	0	1,5%	0	0	0	0
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2039	0	1,5%	0	0	0	0
Итого:		0		0	0	0	0

Зачисление налога на имущество организаций в бюджеты

Налог на имущество организаций согласно п. 1 ст. 56 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в бюджет Республики Крым по нормативу 100%.

Налог на доходы физических лиц (НДФЛ), ставка согласно ст. 224 НК РФ

Год реализации проекта	Календарный период	Фонд оплаты труда	ставка	НДФЛ	
				сумма, руб.	Итого, руб.
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	480 000	13%	62 400	62 400
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	480 000	13%	62 400	62 400
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	580 000	13%	75 400	75 400
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	1 440 000	13%	187 200	187 200
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	1 980 000	13%	257 400	257 400
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	1 920 000	13%	249 600	249 600
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	1 920 000	13%	249 600	249 600
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	1 920 000	13%	249 600	249 600
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	1 920 000	13%	249 600	249 600
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	1 920 000	13%	249 600	249 600
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	1 920 000	13%	249 600	249 600

16

Год реализации проекта	Календарный период	Фонд оплаты труда	ставка	Итого
12	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	1 920 000	13%	249 600
13	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	1 920 000	13%	249 600
14	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	1 920 000	13%	249 600
15	3 кв. 2029 - 4 кв. 2030	960 000	13%	124 800
Итого:		22 800 000	x	2 974 400

Зачисление НДФЛ в бюджеты

- ✓ НДФЛ согласно п. 2 ст. 56 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в бюджет Республики Крым по нормативу 85%;
- ✓ НДФЛ согласно п. 2 ст. 61, п. 2 ст. 61.1, п. 2 ст. 61.2, п. 2 ст. 61.3, п. 2 ст. 61.5 Бюджетного кодекса РФ подлежит зачислению в местные бюджеты совокупно по нормативу 15%.

Взносы на социальное и пенсионное обязательное страхование работников
Заявитель в рамках реализации инвестиционного проекта планирует использовать единый пониженный тариф страховых взносов, установленный для участников СЭЗ п. 2.2 ст. 427 НК РФ в размере 7,6 %.
В случае, если разница между суммой страховых взносов, рассчитанной исходя из тарифов страховых взносов, установленных п. 3 ст. 425 НК РФ, и суммой страховых взносов, исчисленных с применением тарифов страховых взносов, установленных п. 2.2 ст. 427 НК РФ, определяемая нарастающим итогом с момента начала применения пониженных тарифов страховых взносов, превысит величину, равную фактически осуществленному объему капитальных вложений, умноженную на коэффициент, размер которого устанавливается Правительством РФ, заявитель прекратит применение пониженных тарифов страховых взносов с 1-го числа месяца, в котором возникло такое превышение до 1-го числа месяца, в котором указанное превышение будет устранено.

- В период такого «превышения» заявитель планирует применять следующие тарифы страховых взносов:
 - на сумму выплата (зароботной платы) в пределах величины полуторакратного минимального размера оплаты труда единый тариф, установленный п. 3 ст. 425 НК РФ в размере 30,0 %;
 - на сумму выплата (зароботной платы), превышающую величину полуторакратного минимального размера оплаты труда, единый пониженный тариф страховых взносов, установленный п. 2.4 ст. 427 НК РФ в размере 15,0%.

Кроме того, в период реализации инвестиционного проекта заявитель планирует уплачивать страховые взносы в Фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний по тарифам, установленным ст. 1 Закона №179-ФЗ:

- ✓ в период 3 кв. 2025 г. – 2 кв. 2029 г. для 1-го класса профессионального риска в размере 0,2% от фонда оплаты труда;
- ✓ в период 3 кв. 2029 г. – 4 кв. 2030 г. для 5-го класса профессионального риска в размере 0,6% от фонда оплаты труда;

Год реализации проекта	Календарный период	Фонд оплаты труда, руб.	для исключения по пониженному тарифу СЭЗ п. 2.2 ст. 427 НК РФ	для исключения по пониженному тарифу, установленному для МСП п. 2.4 ст. 427 НК РФ	для исключения по общему тарифу п. 3 ст. 425 НК РФ	Страховые взносы на фонд оплаты труда работников, руб.			Совокупный размер страховых взносов
						по пониженному тарифу, установленному для участников СЭЗ п. 2.2 ст. 427 НК РФ	по пониженному тарифу, установленному для МСП п. 2.4 ст. 427 НК РФ	по общему тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ	
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	480 000	360 000	19 520	100 980	2 500	30 284	990	61 467
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	480 000	360 000	19 520	100 980	2 500	30 284	990	37 440
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	480 000	360 000	19 520	100 980	2 500	30 284	990	37 440
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	1 440 000	1 080 000	58 560	302 940	7 500	90 852	2 970	112 320
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	1 440 000	1 080 000	58 560	302 940	7 500	90 852	2 970	137 760
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	1 920 000	1 440 000	78 080	401 920	10 000	120 436	3 960	157 440
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	1 920 000	1 440 000	78 080	401 920	10 000	120 436	3 960	157 440
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	1 920 000	1 440 000	78 080	401 920	10 000	120 436	3 960	157 440
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	1 920 000	1 440 000	78 080	401 920	10 000	120 436	3 960	157 440
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	1 920 000	1 440 000	78 080	401 920	10 000	120 436	3 960	157 440
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	1 920 000	1 440 000	78 080	401 920	10 000	120 436	3 960	157 440
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	1 920 000	1 440 000	78 080	401 920	10 000	120 436	3 960	157 440
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	1 920 000	1 440 000	78 080	401 920	10 000	120 436	3 960	157 440
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	1 920 000	1 440 000	78 080	401 920	10 000	120 436	3 960	157 440
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2030	960 000	720 000	39 040	200 960	5 000	60 218	1 980	78 240
Итого:		22 800 000	17 280 000	19 430	163 930	2 530	30 284	9 900	1 234 817

Расчет превышения разницы между суммой страховых взносов, рассчитанной исходя из тарифов страховых взносов, установленных п. 3 ст. 425 НК РФ, и суммой страховых взносов, исчисленных с применением тарифов страховых взносов, установленных п. 2.2 ст. 427 НК РФ, определяемой нарастающим итогом с момента начала применения пониженных тарифов страховых взносов, над величиной, запятого объема капитальных вложений, умноженной на коэффициент, установленный Правительством РФ в Постановлении «Об установлении коэффициентов в зависимости от вида экономической деятельности, осуществляемой организациями и индивидуальными предпринимателями, получившими статус участника свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и г. Севастополя, для определения условия применения пониженных тарифов страховых взносов» от 18.01.2021 г. №10.

Год реализации проекта	Календарный период	Капитальные вложения по периодам, руб.	коэффициент для внедрения технологий, установленный в п. 9 статьи 104.1 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»	Капитальные вложения нарастающим итогом, умноженные на коэффициент в коэффициентный руб.	Фонд оплаты труда работников, руб.	Условный расчет разницы (разности) руб.		условная разница (разности) в периоде	Сумма фактически исчисленных страховых взносов по пониженной тарифу в периоде, руб.	Сумма фактической разницы (разности) нарастающим итогом, руб.	Остаток потенциально возможных взносов, которые могут быть использованы в будущих периодах, руб.
						страховые взносы по тарифам, установленным п. 3 ст. 425 НК РФ	страховые взносы по тарифам, установленным п. 2.2 ст. 427 НК РФ				
1	3 кв. 2025	0	1,0	0	120 000	36 000	0	0	0	0	0
1	4 кв. 2025	105 000	1,0	105 000	120 000	36 000	0	0	0	0	0
1	1 кв. 2026	105 000	1,0	210 000	120 000	36 000	0	0	0	0	0
1	2 кв. 2026	0	1,0	210 000	120 000	36 000	0	0	0	0	0
2	3 кв. 2026	560 000	1,0	560 000	120 000	36 000	0	0	0	0	0
2	4 кв. 2026	900 000	1,0	1 460 000	120 000	36 000	0	0	0	0	0
2	1 кв. 2027	1 886 687	1,0	3 476 687	120 000	36 000	0	0	0	0	0

Год реализации проекта	Календарный период	Капитальные вложения по периодам, руб.	коэффициент для внедрения технологий, установленный в п. 9 статьи 104.1 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»	Капитальные вложения нарастающим итогом, умноженные на коэффициент в коэффициентный руб.	Фонд оплаты труда работников, руб.	Условный расчет разницы (разности) руб.		условная разница (разности) в периоде	Сумма фактически исчисленных страховых взносов по пониженной тарифу в периоде, руб.	Сумма фактической разницы (разности) нарастающим итогом, руб.	Остаток потенциально возможных взносов, которые могут быть использованы в будущих периодах, руб.
						страховые взносы по тарифам, установленным п. 3 ст. 425 НК РФ	страховые взносы по тарифам, установленным п. 2.2 ст. 427 НК РФ				
2	2 кв. 2027	4 901 108	1,0	9 377 716	120 000	36 000	0	0	0	0	0
3	3 кв. 2027	5 951 664	1,0	14 329 380	120 000	36 000	0	0	0	0	0
3	4 кв. 2027	6 961 664	1,0	20 291 044	120 000	36 000	0	0	0	0	0
3	1 кв. 2028	5 951 664	1,0	26 242 708	120 000	36 000	0	0	0	0	0
3	2 кв. 2028	5 951 664	1,0	32 194 372	120 000	36 000	0	0	0	0	0
4	3 кв. 2028	28 182 185	1,0	148 376 413	1 440 000	432 000	0	0	0	0	0
5	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	11 623 367	1,0	70 000 000	1 920 000	576 000	0	0	0	0	0
6	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	0	1,0	70 000 000	1 920 000	576 000	0	0	0	0	0
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	0	1,0	70 000 000	1 920 000	576 000	0	0	0	0	0
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	0	1,0	70 000 000	1 920 000	576 000	0	0	0	0	0
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	0	1,0	70 000 000	1 920 000	576 000	0	0	0	0	0
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	0	1,0	70 000 000	1 920 000	576 000	0	0	0	0	0
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	0	1,0	70 000 000	1 920 000	576 000	0	0	0	0	0
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	0	1,0	70 000 000	1 920 000	576 000	0	0	0	0	0
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	0	1,0	70 000 000	1 920 000	576 000	0	0	0	0	0
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	0	1,0	70 000 000	1 920 000	576 000	0	0	0	0	0
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2030	0	1,0	70 000 000	1 920 000	576 000	0	0	0	0	0
Итого:		70 900 889	1,0	350 000 000	22 800 000	6 864 000	0	0	0	0	0

Примечание: 1. Без учета взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.
Подраздел 2. Согласно Постановлению «Об установлении коэффициентов в зависимости от вида экономической деятельности, осуществляемой организациями и индивидуальными предпринимателями, получившими статус участника свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и г. Севастополя, для определения условия применения пониженных тарифов страховых взносов» от 18.01.2021 г. №10.

Расчет страховых взносов по единому пониженному тарифу, установленному для участников СЭЗ п. 2.2 ст. 427 НК РФ

Год реализации проекта	Календарный период	Фонд оплаты труда для исключения по единому пониженному тарифу для участников СЭЗ, установленного п. 2.2 ст. 427 НК РФ	Страховые взносы по единому пониженному тарифу для участников СЭЗ, установленного п. 2.2 ст. 427 НК РФ	
			ставка, %	сумма, руб.
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	360 000	7,6%	27 360
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	360 000	7,6%	27 360
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	360 000	7,6%	27 360
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	1 440 000	7,6%	109 440
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	1 440 000	7,6%	109 440
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	1 920 000	7,6%	145 920
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	1 920 000	7,6%	145 920
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	1 920 000	7,6%	145 920
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	1 920 000	7,6%	145 920
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	1 920 000	7,6%	145 920
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	1 920 000	7,6%	145 920
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	1 920 000	7,6%	145 920
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	1 920 000	7,6%	145 920
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	960 000	7,6%	72 960
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2030	480 000	7,6%	36 480
Итого:		22 760 000	x	1 729 740

Расчет страховых взносов по единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ

Год реализации проекта	Календарный период	Фонд оплаты труда для исключения по общему единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ	Страховые взносы по общему единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ	
			ставка, %	сумма, руб.
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	100 980	30,0%	30 294
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	30,0%	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	30,0%	0
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	30,0%	0
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	0	30,0%	0
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	0	30,0%	0
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	0	30,0%	0
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	0	30,0%	0
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	0	30,0%	0
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	0	30,0%	0
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	0	30,0%	0
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	0	30,0%	0
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	0	30,0%	0
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	0	30,0%	0
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2030	100 980	30,0%	30 294

Расчет страховых взносов по единому пониженному тарифу для субъектов МСП, установленному п. 2.4 ст. 427 НК РФ

Год реализации проекта	Календарный период	Фонд оплаты труда для исключения по единому пониженному тарифу для субъектов МСП, установленного п. 2.4 ст. 427 НК РФ	Страховые взносы по единому пониженному тарифу для субъектов МСП, установленного п. 2.4 ст. 427 НК РФ	
			ставка, %	сумма, руб.
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	18 020	15,0%	2 703
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	15,0%	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	15,0%	0
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	15,0%	0
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	0	15,0%	0
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	0	15,0%	0
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	0	15,0%	0
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	0	15,0%	0
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	0	15,0%	0
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	0	15,0%	0

Год реализации проекта	Календарный период	Фонд оплаты труда для исчисления по одному позиционному тарифу для субъектов МСП, установленному в 2,8 ст. 427 НК РФ	Страховые взносы по одному позиционному тарифу для субъектов МСП, установленному в 2,8 ст. 427 НК РФ	Страховые взносы по одному позиционному тарифу для субъектов МСП, установленному в 2,8 ст. 427 НК РФ
11	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	0	15,00%
12	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	0	15,00%
13	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	0	15,00%
14	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	0	15,00%
15	3 кв. 2029 - 4 кв. 2030	0	0	15,00%
Итого:		18 402	0	2 853

Расчет страховых взносов в Фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний:

Год реализации проекта	Календарный период	Фонд оплаты труда, руб.	Страховые взносы в Фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (ст.1 Закона №173-ФЗ)
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	480 000	0,2%
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	480 000	0,2%
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	440 000	0,2%
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	1 440 000	0,2%
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	1 920 000	0,2%
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	1 920 000	0,2%
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	1 920 000	0,2%
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	1 920 000	0,2%
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	1 920 000	0,2%
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	1 920 000	0,2%
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	1 920 000	0,2%
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	1 920 000	0,2%
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	1 920 000	0,2%
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	1 920 000	0,2%
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2030	980 000	0,2%
Итого:		22 889 000	x

Налоговые и неналоговые поступления в бюджеты и в фонды обязательного социального страхования

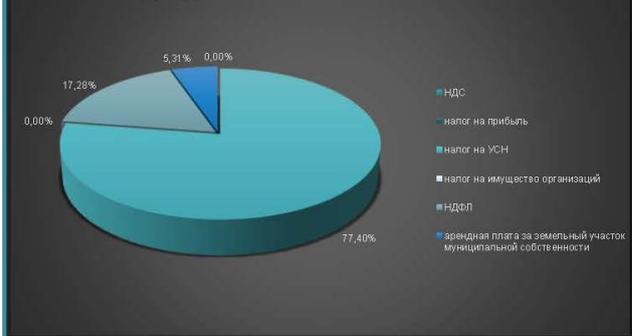
Налоговые и неналоговые поступления в бюджеты и в фонды обязательного социального страхования, руб.

Год реализации проекта	Календарный год	Федеральный бюджет				Бюджет Республики Крым				Местный бюджет				в фонды обязательного социального страхования	ВСЕГО
		НДС	часть налога на прибыль, подлежащая уплате в федеральный бюджет	итого:	часть налога на прибыль, подлежащая уплате в региональный бюджет	налог на УСН	налог на имущество организаций	часть НДФЛ, подлежащая уплате в региональный бюджет	итого:	часть НДФЛ, подлежащая уплате в местный бюджет	арендная плата за земельный участок муниципальной собственности	итого:	страховые взносы		
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	0	0	0	0	53 040	53 040	3 350	53 126	82 488	61 497	176 995		
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	0	0	0	0	53 040	53 040	3 350	62 754	75 114	37 440	183 344		
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	0	0	0	0	61 880	61 880	63 756	74 874	43 580	159 334			
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	0	0	0	0	153 120	153 120	28 080	63 756	31 834	112 320	363 274		
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	0	0	0	0	0	666 000	666 000	52 360	63 756	38 544	137 100	1 465 854		
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	0	0	0	0	0	1 332 000	1 332 000	37 440	63 756	181 194	157 440	1 683 794		
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	0	0	0	0	0	1 332 000	1 332 000	37 440	63 756	181 194	157 440	1 683 794		
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	0	0	0	0	0	1 332 000	1 332 000	37 440	63 756	181 194	157 440	1 683 794		
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	0	0	0	0	0	1 332 000	1 332 000	37 440	63 756	181 194	157 440	1 683 794		
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	0	0	0	0	0	1 332 000	1 332 000	37 440	63 756	181 194	157 440	1 683 794		
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	0	0	0	0	0	1 332 000	1 332 000	37 440	63 756	181 194	157 440	1 683 794		
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	0	0	0	0	0	1 332 000	1 332 000	37 440	63 756	181 194	157 440	1 683 794		
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	0	0	0	0	0	1 332 000	1 332 000	37 440	63 756	181 194	157 440	1 683 794		
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	0	0	0	0	0	1 332 000	1 332 000	37 440	63 756	181 194	157 440	1 683 794		
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2030	0	0	0	0	0	666 000	666 000	31 877	56 987	1 338 947	1 893 347	11 986 534		
Итого:		0	0	0	0	0	13 328 000	13 328 000	446 169	913 607	3 338 947	1 893 347	11 986 534		

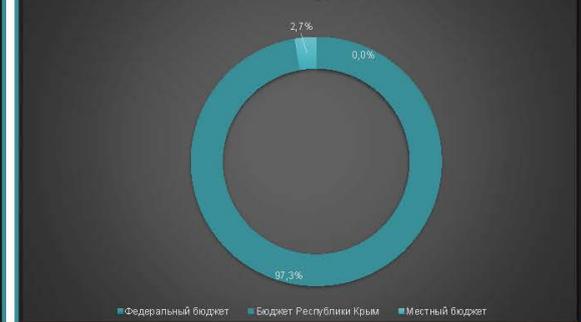
Информация о предполагаемых в рамках реализации инвестиционного проекта налоговых отчислениях в бюджеты всех уровней

Год реализации проекта	Календарный период	Федеральный бюджет	Предполагаемые налоговые отчисления в бюджеты, руб.		
			Бюджет Республики Крым	Местный бюджет	Итого:
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	53 040	3 350	56 390
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	53 040	3 350	56 390
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	61 880	10 920	72 800
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	153 120	28 080	181 200
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	0	666 000	38 760	704 760
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	0	1 332 000	37 440	1 369 440
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	0	1 332 000	37 440	1 369 440
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	0	1 332 000	37 440	1 369 440
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	0	1 332 000	37 440	1 369 440
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	0	1 332 000	37 440	1 369 440
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	0	1 332 000	37 440	1 369 440
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	0	1 332 000	37 440	1 369 440
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	0	1 332 000	37 440	1 369 440
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	0	1 332 000	37 440	1 369 440
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2030	0	666 000	70 200	736 200
Итого:		0	13 328 000	446 169	13 774 169

Структура налогов и неналоговых платежей, %



Структура налоговых платежей в бюджеты всех уровней, %



Расчет основных финансовых показателей доходности и окупаемости (эффективности) инвестиционного проекта

Расчет основных финансовых показателей доходности и окупаемости (эффективности) инвестиционного проекта выполнен в два этапа:

1. Определение денежных потоков инвестиционного проекта:

Определение денежных потоков инвестиционного проекта проведено в соответствии с требованиями, правилами и допущениями, установленными методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденными Минэкономики РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 г. под номером ВК 477.

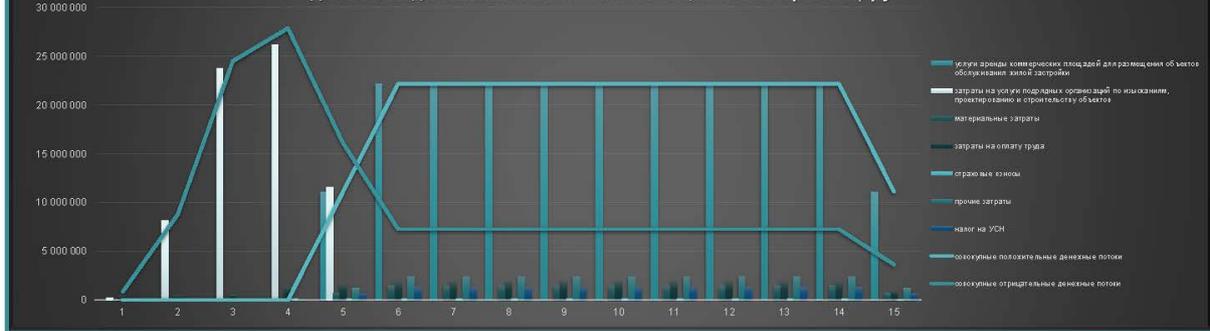
В качестве исходных данных для определения денежных потоков инвестиционного проекта приняты проектные данные, приведенные в предыдущих таблицах.

Показатель оттока денежных средств от операционной деятельности рассчитан исходя из суммы расходов операционной деятельности заявителя с учетом расходов по уплате налога на прибыль/налога на УСН за вычетом не денежных расходов (амортизации).

Структура денежных потоков инвестиционного проекта

Год реализации проекта	Календарный период	Положительные денежные потоки (выручка от реализации услуг/аренды/коммерческих площадей для размещения объектов обслуживания клиентской базой)		Отрицательные денежные потоки (расходы)						Сальдо денежных потоков			
		итого	из него:	капитальные вложения	операционные расходы								
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0	0	210 000	210 000	480 000	480 000	61 497	53 126	0	838 585	-838 585	
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0	0	0	0	8 167 776	24 000	480 000	37 440	63 756	0	8 772 976	-8 601 585
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	0	0	23 206 665	23 206 665	0	0	63 660	63 756	0	44 546	-38 109 655	
4	3 кв. 2028 - 2 кв. 2029	0	0	59 193 182	59 193 182	0	0	113 520	63 756	0	27 880 226	-31 883 510	
5	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030	11 100 000	11 100 000	11 623 287	11 623 287	762 898	1 680 000	137 760	1 238 254	666 000	16 108 669	-66 892 472	
6	3 кв. 2030 - 2 кв. 2031	22 200 000	22 200 000	0	0	1 463 738	1 920 000	157 440	2 413 254	1 332 000	2 276 520	-55 069 009	
7	3 кв. 2031 - 2 кв. 2032	22 200 000	22 200 000	0	0	1 463 738	1 920 000	157 440	2 413 254	1 332 000	2 276 520	-55 069 009	
8	3 кв. 2032 - 2 кв. 2033	22 200 000	22 200 000	0	0	1 463 738	1 920 000	157 440	2 413 254	1 332 000	2 276 520	-55 069 009	
9	3 кв. 2033 - 2 кв. 2034	22 200 000	22 200 000	0	0	1 463 738	1 920 000	157 440	2 413 254	1 332 000	2 276 520	-55 069 009	
10	3 кв. 2034 - 2 кв. 2035	22 200 000	22 200 000	0	0	1 463 738	1 920 000	157 440	2 413 254	1 332 000	2 276 520	-55 069 009	
11	3 кв. 2035 - 2 кв. 2036	22 200 000	22 200 000	0	0	1 463 738	1 920 000	157 440	2 413 254	1 332 000	2 276 520	-55 069 009	
12	3 кв. 2036 - 2 кв. 2037	22 200 000	22 200 000	0	0	1 463 738	1 920 000	157 440	2 413 254	1 332 000	2 276 520	-55 069 009	
13	3 кв. 2037 - 2 кв. 2038	22 200 000	22 200 000	0	0	1 463 738	1 920 000	157 440	2 413 254	1 332 000	2 276 520	-55 069 009	
14	3 кв. 2038 - 2 кв. 2039	22 200 000	22 200 000	0	0	1 463 738	1 920 000	157 440	2 413 254	1 332 000	2 276 520	-55 069 009	
15	3 кв. 2039 - 4 кв. 2030	11 100 000	11 100 000	0	0	728 888	840 000	78 720	1 288 077	666 000	2 826 265	-7 202 235	
Итого:		22 200 000	22 200 000	70 000 000	70 000 000	14 272 811	28 200 000	1 038 277	2 413 254	13 200 000	16 276 520	-74 703 455	

Динамика денежных потоков инвестиционного проекта, руб.



Дисконтирование денежных потоков осуществлено с учетом допущения, что норма дисконта составляет 12,0% годовых.

Норма дисконта 12,00%	год реализации проекта	коэф. дисконт	Денежные потоки от операционной деятельности				Денежные потоки от инвестиционной деятельности (потоки)				Чистый доход (ЧД)		Чистый дисконтированный доход (ЧДД)	
			Потоки (выручка)	расходы операционной деятельности (затраты)	сальдо денежных потоков от операционной деятельности	дисконтированное сальдо денежных потоков от операционной деятельности	инвестиционные затраты, кроме капитальных вложений	сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	дисконтированное сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	по периодам	накопленный итогом	по периодам	накопленный итогом	
1,00000	1	0	0	-218 255	-218 255	-218 255	0	210 000	-11 255	-210 000	-229 505	-229 505	-229 505	-229 505
0,89286	2	0	605 194	-605 194	0	605 194	0	8 187 776	7 292 627	8 792 970	-8 601 565	-7 820 000	-8 681 504	
0,79719	3	0	695 424	-695 424	0	695 424	0	27 208 655	23 808 655	13 973 520	-14 602 659	-14 602 659	-19 624 818	
0,71176	4	0	1 688 074	-1 688 074	0	1 688 074	0	26 182 182	20 182 182	18 840 076	-27 880 258	-6 193 910	-18 844 615	
0,63522	5	11 100 000	4 486 182	-6 614 818	0	4 486 182	0	11 823 387	7 396 872	-2 688 586	-6 692 479	-3 183 038	-51 222 171	
0,56542	6	22 200 000	7 276 530	-14 923 470	0	7 276 530	0	0	0	1 493 470	-2 010 000	-3 497 278	-61 754 194	
0,50083	7	22 200 000	7 276 530	-14 923 470	0	7 276 530	0	0	0	1 493 470	-3 714 540	-7 560 694	-68 193 489	
0,44075	8	22 200 000	7 276 530	-14 923 470	0	7 276 530	0	0	0	1 493 470	-3 927 010	-9 750 620	-75 442 975	
0,38488	9	22 200 000	7 276 530	-14 923 470	0	7 276 530	0	0	0	1 493 470	-4 129 800	-12 415 546	-83 664 546	
0,33261	10	22 200 000	7 276 530	-14 923 470	0	7 276 530	0	0	0	1 493 470	-4 326 870	-15 655 967	-93 720 867	
0,28337	11	22 200 000	7 276 530	-14 923 470	0	7 276 530	0	0	0	1 493 470	-4 512 340	-19 598 658	-105 225 025	
0,23648	12	22 200 000	7 276 530	-14 923 470	0	7 276 530	0	0	0	1 493 470	-4 686 141	-24 638 888	-118 266 888	
0,19168	13	22 200 000	7 276 530	-14 923 470	0	7 276 530	0	0	0	1 493 470	-4 848 200	-30 399 200	-132 934 400	
0,14851	14	22 200 000	7 276 530	-14 923 470	0	7 276 530	0	0	0	1 493 470	-4 999 750	-37 318 750	-149 074 150	
0,10642	15	11 100 000	3 638 265	-7 411 215	0	3 638 265	0	0	0	7 411 215	-7 470 400	-47 789 150	-167 819 400	
Итого:			222 000 000	-222 000 000	0	222 000 000	0	70 000 000	70 000 000	52 511 127	-74 789 400	-22 278 273	-167 819 400	

2. Расчет основных финансовых показателей доходности и окупаемости (эффективности) инвестиционного проекта на основании данных о денежных потоках, генерируемых деятельностью заявителя в рамках реализации инвестиционного проекта (определены по результатам первого этапа расчета - см. выше).

Основные показатели доходности и окупаемости (эффективности) инвестиционного проекта рассчитаны в соответствии с Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденных Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 №ВК 477.

наименование	Основные показатели доходности и окупаемости (эффективности) инвестиционного проекта		методика определения	значение
	обозначение	описание		
внутренняя норма доходности (показатель доходности), %	IRR	внутренней нормой доходности называется такое положительное число, что при норме дисконта равной этому числу чистый дисконтированный доход проекта обращается в 0, при всех прочих равных условиях Е - окупаемость	определяется по формуле нормы дисконта (п.2.8. Методические рекомендации №ВК477)	12,3%
интегральная денежная стоимость (показатель доходности), руб.	NPV	чистый дисконтированный доход	определяется путем дисконтирования денежных потоков, связанных с реализацией инвестиционного проекта	820 407,49
пределовый срок окупаемости инвестиционного проекта (показатель окупаемости), лет	PP	предельная длительность периода от начального момента до момента окупаемости		8,28
дисконтированный срок окупаемости инвестиционного проекта (показатель окупаемости), лет	PPd	предельная длительность периода от начального момента до момента окупаемости с учетом коэф. дисконтирования		14,46

7.1. Описание производственно-технологических процессов:

Основные технические параметры управления и эксплуатации объектами недвижимости (комплексом объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (домом быта))



Актуальность развития и устойчивого функционирования комплексов объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (домов быта) в Республике Крым обусловлена необходимостью в формировании комфортной среды для граждан и субъектов предпринимательской деятельности через развитие многоформатной инфраструктуры торговли и бытовых услуг посредством стимулирования роста любых форм предпринимательской активности. Иными словами – построение системы, при которой одновременно обеспечивается удовлетворенность

трех участников отношений в сфере торговли и бытовых услуг, а именно:

1. Потребителя;
2. Исполнителя качественной и востребованной услуги, продукции;
3. Предпринимателя.

Успешная розничная торговля и бытовые услуги во многом зависят от удачно выбранного помещения для ведения дел.

В рамках реализации инвестиционного проекта планируется сдача в аренду и управление комплексом объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта).

В целом **процесс управление недвижимостью — это:**

➤ **во-первых**, деятельность, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью. Как вид предпринимательской деятельности управление недвижимостью подразумевает выполнение всех операций, связанных с недвижимостью: инвестиционных, строительных, риэлтерских, владения и пользования, залоговых и обменных, определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.

➤ **во-вторых**, управление недвижимостью — это осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов)), в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

При представлении разных аспектов деятельности в сфере недвижимого имущества под управлением недвижимостью понимают, с одной стороны, руководство созданием, функционированием и развитием недвижимости, с другой стороны – деятельность субъектов управления по рациональному распределению всевозможных ресурсов: денег, рабочей силы, сырья, топлива, материалов.

Таким образом, управление недвижимостью - широкое и емкое понятие, имеющее определенное содержание и состав на различных уровнях иерархической структуры объектов и субъектов, на рынке недвижимости, в том числе и в определенных его сегментах. В укрупненном формате структуры системы управления недвижимостью часть приведенных мероприятий касается управления имуществом, часть – управления фондом помещений.

Управление недвижимостью – имеющий долговременный эффект, многосторонний процесс оптимизации, который включает обеспечение надлежащего содержания, использования и развития недвижимого имущества.

Целями управления комплексом объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта) являются:

1. Удовлетворение спроса покупателей и клиентов;
2. Получение максимальной прибыли от сдачи помещений иным лицам.

Основная цель – обеспечение высоких темпов развития комплексов объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки в стратегической перспективе и возрастанию его конкурентной позиции на потребительском рынке.

В соответствии с поставленными собственником целями управляющие компании в процессе своей деятельности решают следующие задачи:

- создание информационно-аналитической базы для принятия управленческих решений;
- разработка и реализация стратегии и программы управления объектом;
- организация эксплуатации объекта;
- обеспечение безопасности пользования объектом;
- обеспечение гибкой системы обслуживания пользователей на объекте;
- мониторинг состояния объекта по техническим и экономическим параметрам;
- формирование условий наиболее полного удовлетворения спроса потребителей.

Процесс управления недвижимостью предполагает осуществление целого комплекса различных функций на всех этапах реализации проекта, начиная с консалтинга и разработки концепции и заканчивая брокериджем и технической эксплуатацией здания (сооружения).

В частности, область деятельности управляющих компаний — менеджмент арендных отношений, где результатом является — долговременное сотрудничество с якорными арендаторами помещений.

Эксплуатационная команда обеспечивает бесперебойное функционирование объекта в рабочее время. Аварийная бригада работает в круглосуточном режиме, включая выходные и праздничные дни.

В хорошо отлаженную работу по эксплуатации зданий (сооружений) коммерческой недвижимости входит техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных систем энерго- и электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, кондиционирования, слаботочных систем; монтаж, поддержка программного обеспечения, обслуживание компьютерной и оргтехники; обеспечение работоспособности существующих и монтаж новых сетей связи; уборка и благоустройство прилегающей территории; обслуживание паркинга и пр.

Процесс сдачи в аренду и управления коммерческой недвижимостью от собственника характеризуется определённым набором **технических параметров** на каждом этапе производственно-технического процесса эксплуатации недвижимого имущества:



Этап назначения цены.

Для этого необходимо провести анализ существующих предложений на рынке. Скорость сдачи коммерческой недвижимости будет зависеть от таких **технических параметров:**

- стоимость аренды;
- месторасположение;
- соответствие параметров помещения запросам будущего арендатора.

Самый простой способ ускорить сдачу — снизить ставку аренды, ведь с постоянными затратами на содержание помещения эффективнее будет сдать помещение (торговое место) по средней или низкой ставке, чем на год позже по высокой. Сдать объект дороже, чем в среднем по рынку, поможет наличие парковки, точки общепита, инфраструктура и высокая проходимость и т. д.

Поиск арендатора.

Направление поиска потенциального арендатора для объекта коммерческой недвижимости определяется такими **техническими параметрами**:

- Для небольших помещений искать арендаторов можно самостоятельно, а можно через агентство. В случае с агентством подписывается договор на оказание услуг и по факту заключения договора аренды оплачиваются оказанные услуги. Одним из распространенных методов является размещение баннера о сдаче в аренду на фасаде здания или в окнах.
- Для сдачи больших помещений целесообразным является создание сайта и размещение на нём коммерческого предложения. Продвигать сайт можно при помощи контекстной рекламы. Такой способ позволит рекламировать объект заинтересованной аудитории и не платить агентству.

Процесс заключения договора.

Для заключения договора распространенной практикой является привлечение юриста, который составит качественный и подробный договор. В договоре прописываются такие **технические параметры**:

- стоимость месячной аренды;
- сроки сдачи в аренду;
- условия приёма-передачи объекта;
- размер компенсации при порче имущества
- ремонтные работы;
- коммунальные платежи;
- спорные вопросы по оплате платежей;
- правила эксплуатации помещения;
- уборка территории;
- разрешённая реклама;
- условия повышения ставки;
- условия досрочного расторжения.

Подписание акта приёма-передачи между арендодателем и арендатором.

Подписание акта проводится после фактической проверки и описания состояния объекта аренды коммерческой недвижимости. День подписания такого акта считается началом аренды.

Согласно ГОСТ Р 70820-2023 «Услуги бытовые. Требования к качеству и безопасности» комплексы объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта) могут выполнять определенные виды бытовых услуг:

- ремонт и техническое обслуживание стиральных машин и холодильных приборов;
- ремонт, установка и техническое обслуживание радиоэлектронной аппаратуры и электрических машин и приборов;
- химическая чистка;
- услуги по ремонту и пошиву швейных, трикотажных изделий и головных уборов;
- услуги по ремонту обуви;
- клининговые услуги;
- услуги прачечных;
- фотоуслуги.

Основные стадии управления и эксплуатации объектами недвижимости ((комплексом объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (домом быта))):

Управление и эксплуатация объектами недвижимости включает следующие стадии:

проектирование объектов

разработка и согласование разрешительной документации

организация финансирования проекта

инженерное обеспечение объектов строительства

проведение строительно-монтажных работ и сдача объектов в эксплуатацию

эксплуатация объекта недвижимости (комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта))

прекращение использования

Описание производственно-технологических процессов управления и эксплуатации объектами недвижимости (комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта))

Производственно-технологический процесс управления и эксплуатации недвижимостью (в т.ч. недвижимостью комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)) представляет собой реализацию системного подхода по созданию, функционированию, развитию, оценке и управлению недвижимостью.

Любой объект недвижимости проходит свои закономерные этапы жизненного цикла. Процесс управления охватывает все стадии его реализации, в том числе и те, когда он еще не существует физически либо не может использоваться по функциональному назначению (до введения в эксплуатацию).



Жизненный цикл любого здания или сооружения состоит из трех этапов: проектирования, строительства и эксплуатации. Эксплуатация здания или сооружения в зависимости от его капитальности и назначения может достигать ста и более лет.

Под эксплуатацией недвижимого имущества понимается практическая деятельность по поддержанию исправного состояния всех элементов объекта недвижимости, а также благоустройству прилегающей территории. Все здания (сооружения), независимо от их формы собственности, должны находиться под постоянным техническим обслуживанием. Это обеспечивает их нормальную эксплуатацию в течение жизненного цикла, а в ряде случаев способствует его увеличению.

Недвижимое имущество имеет тройственную сущность: как физический объект, как объект экономических отношений и как объект правовых отношений. Поэтому в течение всего срока жизни здания (сооружения) параллельно выполняются три цикла: правовой, физический и экономический.



Проектирование объектов как этап производственно-технологических процессов управления и эксплуатации объектами недвижимости (комплексом объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (домом быта))

Стадия проектирования и создания объекта недвижимости — это сбор необходимой информации, анализ рынка, проведение соответствующих технических и экономических экспертиз, осуществление предварительной экономической оценки инвестиций, связанных с

реализацией проекта в сфере коммерческой недвижимости. На этой стадии создаются условия, позволяющие обеспечить потенциальным инвесторам приемлемые гарантии при организации финансирования проекта. Экономия времени на данном этапе достигается в результате эффективного взаимодействия компании с государственными и муниципальными органами при получении разрешительной документации. В процессе создания осуществляется обеспечение контроля качества строительных работ, с подготовкой исполнительной документации по объекту для сдачи в эксплуатацию, с согласованием исполнительной документации с различными организациями.



Разработка и согласование разрешительной документации как этап производственно-технологических процессов управления и эксплуатации объектами недвижимости (комплексом объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (домом быта))

Для начала строительства необходимо собрать все необходимые документы для получения разрешений. Это включает градостроительную документацию, где собираются данные о зонировании, ограничениях по высоте зданий (сооружения) и других условиях. Затем подается заявление на получение разрешения на строительство в местные органы власти с приложением всех необходимых документов (проект, технические условия и др.). Если требуется, проводится экологическая экспертиза проекта для минимизации негативного воздействия на окружающую среду. Также важно получить согласования с коммунальными службами, такими как водоснабжение и электроснабжение.

Как правило, перед началом переговоров по согласованию договора арендатор проверяет юридическую чистоту объекта и его соответствие техническим и иным требованиям.

Организация финансирования проекта как этап производственно-технологических процессов управления и эксплуатации объектами недвижимости (комплексом объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (домом быта))

Организация финансирования проекта является критически важным этапом. Первым шагом в организации финансирования является разработка детального финансового плана. Он должен включать оценку всех затрат на проект, таких как строительство, оборудование, маркетинг и эксплуатация. Важно учитывать как первоначальные инвестиции, так и текущие расходы на содержание объекта. Для этого необходимо провести анализ рынка и определить потенциальные источники дохода от аренды.

Привлечение инвестиций — еще один важный аспект: необходимо искать инвесторов или партнеров, готовых вложить средства в проект. Это может быть как частный капитал, так и инвестиционные фонды. Не менее важным является государственное финансирование. В некоторых случаях возможно получение субсидий или грантов для реализации проектов в сфере коммерческой недвижимости, особенно если они направлены на развитие инфраструктуры или создание новых рабочих мест.

В процессе организации финансирования необходимо также учитывать риски, связанные с проектом. Для этого следует провести анализ возможных угроз и разработать стратегии их минимизации. Например, можно использовать страхование инвестиционных рисков или диверсификацию источников финансирования.

Организация финансирования проекта в сфере аренды и управления коммерческой недвижимостью требует комплексного подхода. Успешная реализация этого этапа обеспечивает не только финансовую устойчивость проекта, но и его долгосрочную жизнеспособность на рынке.

Инженерное обеспечение объектов строительства как этап производственно-технологических процессов управления и эксплуатации объектами недвижимости (комплексом объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (домом быта))

Первоначально на этапе проектирования важно учитывать все аспекты инженерного обеспечения. Это включает в себя разработку систем электроснабжения, водоснабжения, отопления, вентиляции и кондиционирования (ОВК). Проектирование должно основываться на современных технологиях и учитывать требования энергоэффективности.

Важным элементом инженерного обеспечения является система освещения. Она должна быть спроектирована с учетом как функциональных, так и эстетических требований. Эффективное освещение не только обеспечивает комфорт для посетителей, но и способствует созданию привлекательной атмосферы для торговли и оказания услуг.

Системы отопления и вентиляции также имеют огромное значение для создания комфортного микроклимата в комплексе объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки. Правильное проектирование этих систем обеспечивает оптимальную температуру и уровень влажности, что особенно важно для хранения товаров. Современные системы вентиляции могут включать рекуперацию тепла, что дополнительно повышает энергоэффективность.

Водоснабжение и канализация — еще один ключевой аспект инженерного обеспечения. Эти системы должны быть спроектированы таким образом, чтобы обеспечить надежное водоснабжение для всех нужд здания, включая санитарные узлы и системы пожаротушения. Важно также предусмотреть системы очистки сточных вод для минимизации негативного воздействия на окружающую среду.

На этапе строительства осуществляется установка всех инженерных систем в соответствии с проектной документацией. Это требует координации между различными подрядчиками и специалистами. Качественное выполнение монтажных работ критически важно для обеспечения надежности систем.

Проведение строительно-монтажных работ и сдача объектов в эксплуатацию как этап производственно-технологических процессов управления и эксплуатации объектами недвижимости (комплексом объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (домом быта))

На начальном этапе проведения строительно-монтажных работ осуществляется подготовка строительной площадки. Это включает очистку и выравнивание участка, а также организацию временных дорог и коммуникаций. Подготовка площадки является важной для обеспечения безопасных и эффективных условий работы.

Следующим шагом является строительство фундамента, который служит основой для всего здания. В зависимости от типа конструкции, фундамент может быть ленточным, свайным или плитным. Правильное выполнение этого этапа обеспечивает долговечность и устойчивость будущего здания.

После завершения работ по возведению фундамента начинается монтаж каркаса здания. Каркас может быть выполнен из стальных балок или железобетонных блоков, что определяет

прочность и устойчивость конструкции. На этом этапе также устанавливаются основные несущие элементы, которые будут поддерживать все последующие конструкции.

Затем осуществляется монтаж кровли, который защищает здание от атмосферных воздействий. Крыша должна быть спроектирована с учетом климатических условий региона и требований к теплоизоляции.

После завершения основных строительных работ начинается внутренняя отделка здания. Этот этап включает инженерное обеспечение, а также отделку стен и полов. Важно обеспечить соответствие всех систем проектным требованиям и стандартам безопасности.

Завершение строительного процесса включает пусконаладочные работы, на которых проверяются все инженерные системы здания. Это включает тестирование систем отопления, вентиляции, кондиционирования и электроснабжения для обеспечения их корректной работы. Также на этом этапе устанавливается торговое оборудование, оборудование для выполнения работ по оказываемым услугам и проводится обучение персонала. Важно следить за качеством выполнения работ и контролировать соблюдение сроков и бюджета проекта.

После успешного завершения всех работ осуществляется сдача объекта в эксплуатацию. Этот процесс включает оформление актов приемки-передачи, которые подтверждают соответствие объекта проектной документации и требованиям законодательства. Сдача объекта в эксплуатацию является завершающим этапом строительства и позволяет начать его использование арендаторами.

Эксплуатация объекта недвижимости как этап производственно-технологических процессов управления и эксплуатации объектами недвижимости (комплексом объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (домом быга))

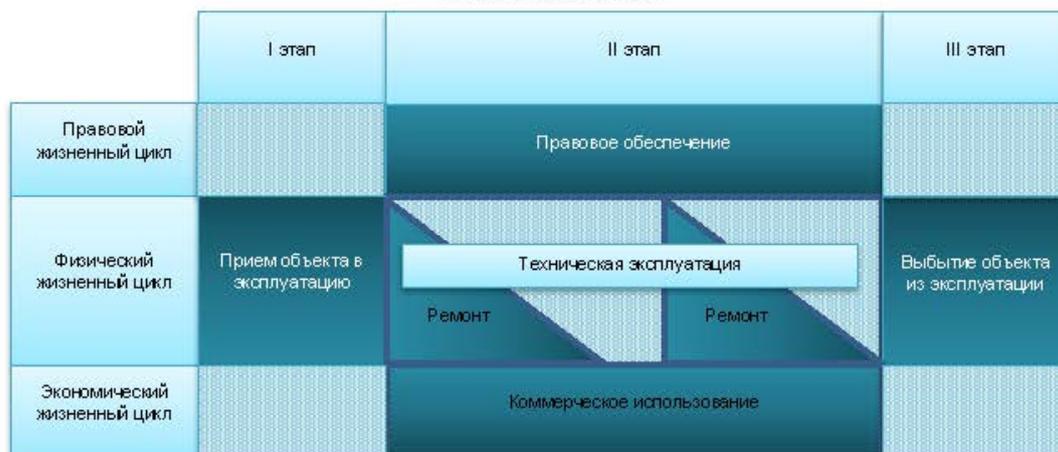
Стадия эксплуатации объекта недвижимости связана с поддержанием в должном виде состояния объекта, минимизацией эксплуатационных затрат и увеличением стоимости недвижимости. На данной стадии осуществляется при необходимости подбор административного персонала, управление арендными отношениями, планирование и регулирование эксплуатационных расходов. Также оказываются услуги, связанные с управлением инфраструктурой, обеспечением безопасности жизнедеятельности, техническим обслуживанием, санитарным содержанием объекта. Экономия на данном этапе образуется в результате сокращения удельных затрат.

С целью обеспечения эффективной эксплуатации комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки, объекты входящие в его состав, будут переданы в рамках настоящего инвестиционного проекта в аренду специализированным компаниям, которые смогут обеспечить их профессиональное использование по функциональному назначению, в т.ч.: прачечные, парикмахерские, торговый ряд изготовление ключей, ремонт часов, ремонт сумок и чемоданов и др.

Согласно ГОСТ Р 70820-2023 «Услуги бытовые. Требования к качеству и безопасности» устанавливаются требования к качеству **бытовых услуг**, а также к безопасности услуг для жизни и здоровья потребителей, сохранности их имущества и охраны окружающей среды.

Производственно-технологические процессы в разрезе фаз жизненного цикла коммерческой недвижимости приведены на рисунке ниже.





В состав технической эксплуатации зданий (сооружений) входят очень важные по своей значимости мероприятия, направленные на продление жизненного цикла здания на стадии его эксплуатации. В целом вся система технической эксплуатации объекта недвижимости должна быть направлена на всемерное удовлетворение требований клиентов и достижение целей собственников при соблюдении установленных правил и норм, а также на сохранение недвижимого имущества городов и населенных пунктов РФ и их исторического архитектурного облика.

Основной задачей правового обеспечения эксплуатации здания является обеспечение выполнения необходимых юридических действий на всех этапах его эксплуатации: в процессе приема, выбытия и непосредственно самой эксплуатации.

Правовое обеспечение эксплуатации здания начинается с тщательного анализа правового положения принимаемого объекта. Конкретный набор юридических операций, совершаемых на этапе приема здания в эксплуатацию, зависит от того, на какой стадии жизненного цикла оно принимается: новое, по завершении строительства (стадия регистрации прав собственности), либо ранее эксплуатируемое при покупке или принятии его в управление (стадии смены собственника, владения, пользования и распоряжения), и в большинстве случаев имеет индивидуальный характер.

Прекращение использования как этап производственно-технологических процессов управления и эксплуатации объектами недвижимости (комплексом объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (домом быта))

Прекращение использования может произойти по различным причинам, включая окончание срока действия договора аренды, расторжение по соглашению сторон или одностороннее расторжение в случае нарушения условий договора. Важно отметить, что закон предоставляет обеим сторонам — арендодателю и арендатору — право на досрочное расторжение договора при наличии определенных оснований. Например, арендодатель может расторгнуть договор, если арендатор не выплачивает арендную плату или использует объект не по назначению. С другой стороны, арендатор имеет право на расторжение договора, если арендодатель не выполняет свои обязательства по обеспечению надлежащего состояния объекта.

Процесс прекращения использования начинается с уведомления одной из сторон о намерении прекратить аренду. Это уведомление должно быть оформлено в письменной форме

и содержать причины расторжения. В случае если стороны не могут прийти к соглашению, вопрос может быть решен в судебном порядке. Судебная практика показывает, что недобросовестные арендаторы могут быть принуждены вернуть объект аренды при наличии задолженности по арендной плате или других нарушений условий договора. После достижения соглашения о прекращении аренды необходимо провести оценку состояния объекта и составить акт возврата. Этот документ фиксирует состояние имущества на момент его возврата арендодателю и служит основанием для дальнейших действий. Важно также учесть возможные последствия для арендатора, такие как необходимость возмещения убытков или затрат на восстановление объекта.

На этапе завершения аренды также следует рассмотреть возможность повторного использования или перепрофилирования объекта. Это может включать подготовку помещения для нового арендатора или его продажу. В некоторых случаях возможно продление договора аренды на новых условиях, если обе стороны заинтересованы в продолжении сотрудничества.

7.2. Место реализации проекта (с обоснованием выбора) и (или) строительной площадки:

Настоящий инвестиционный проект предполагает **полную локализацию производства услуг на территории Республики Крым.**

Планируемый к созданию в рамках настоящего инвестиционного проекта комплекс объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта) будет расположен в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Муниципальное образование городской округ Симферополь

Расположение: Российская Федерация, Южный федеральный округ, Республика Крым.

Площадь – 107,4 км² (0,4% от общей территории республики).

Население – 355,1 тыс. чел * *Данные Управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю по состоянию на 30.06.2024г.*

В состав муниципального образования городской округ Симферополь входят: город Симферополь, четыре поселка городского типа: Грассовский, Аэрофлотский, Комсомольское, Аграрное и один поселок Битумное.

Водные ресурсы – река Салгир с притоками Малый Салгир и Славянка, Симферопольское водохранилище объемом более 36 млн куб.м, имеется более 50 озер и прудов.



Городской округ Симферополь – административный, научно-образовательный, экономический, культурно-исторический и транспортный центр Республики Крым. Симферополь расположен в центральной сухостепной предгорной части Крымского полуострова на реке Салгир.

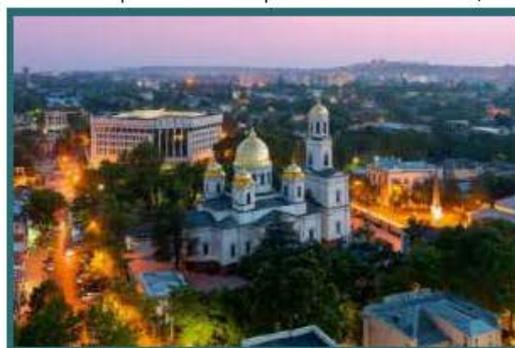
Городской округ входит в состав Центрального микрорегиона Республики Крым, где сосредоточено около трети населения региона, сконцентрировано более половины промышленного производства, находится крупнейший региональный рынок сбыта и потребления. Специализация Центрального микрорегиона: финансово-деловая деятельность, агропромышленный и пищевой, транспортно-логистический комплексы, электротехническая и машиностроительная промышленность.

ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

Экологическая ситуация в Симферополе характеризуется как умеренно негативная.

На экологическую обстановку в городском округе Симферополь оказывает влияние несколько основных факторов.

Во-первых, исторически сложившееся расположение промышленных предприятий: естественное ограждение за счет рельефа местности жилых районов от промышленных зон, что в некоторой степени снизило отрицательное воздействие выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от промышленных предприятий на здоровье населения.



Во-вторых, увеличению негативного влияния на экологическую обстановку способствует оживление промышленности, рост объемов производства.

В-третьих, возросший уровень жизни населения городского округа Симферополь привел к тому, что значительно возросло число автомобилей в городе (на сегодняшний день практически в каждой семье есть собственный автомобиль). В независимости от пиков туристического сезона в Симферополе наблюдаются заторы на дорогах, особенно в часы пик.

В среднесрочной перспективе при реализации консервативного сценария развития (дальнейшем росте числа частных автомобилей) возможно ухудшение экологической обстановки в городском округе Симферополь. Тем не менее, в случае приоритетной реализации мер по развитию общественного транспорта, экологически чистых производств, внедрению раздельного сбора твердых коммунальных отходов, снижению отходов производства и потребления и пр. возможен выход динамики экологического развития города на траекторию устойчивого развития.

Человеческий потенциал и рынок труда

В состав городского округа входят следующие населённые пункты: г. Симферополь, пгт. Грэсовский, пгт. Аэрофлотский, пгт. Комсомольское и поселок Битумное. Основные национальные группы – это русские (67,54 %), крымские татары (7,5 %) и украинцы (5,73 %).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (без выплат социального характера) в июне 2024 г. составила 61 708 руб., в том числе в промышленности – 63 568 рублей, в сельском хозяйстве – 39 387 руб.

В таблице представлено распределение населения городского округа Симферополь:

Показатели	По состоянию на 30.06.2024	Темп роста (снижения) %
Численность постоянного населения, тыс. чел., в т.ч.: ***	355,068	99,6
мужчин, %*	46,7	-
женщин, %*	54,3	-
Численность пенсионеров, состоящих на учете в Отделении Пенсионного фонда по Республике Крым, чел. **	101,3	98,8
Удельный вес пенсионеров в общем количестве населения, %	28,5	-
Плотность населения по городскому округу, чел./ кв. км	3 318	99,5
Число родившихся ***	1 079	100,3
Число умерших***	1 834	108,8
Объем естественной убыли ***	-755	123,8
Число прибывших, чел. ***	1 994	95,0
Число убывших, чел. *	1 771	101,7
Миграционный прирост, убыль (-)***	223	-

* По данным на 01.01.2023

** По данным Отделения Фонда Пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Республике Крым

*** По данным Крымстат за январь-апрель 2024 года

Средняя численность работников организаций за январь-апрель 2024 года составляет 117,3 тыс. чел.

Численность зарегистрированных безработных по г. Симферополю по состоянию на 30.06.2024 года составила 341 чел.

Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственных учреждениях службы занятости по г. Симферополю, составляет 6 969 чел., темп роста к аналогичному периоду 2023 года составляет 102,08%.

Анализ социально-экономического развития городского округа Симферополь Республики Крым показывает благоприятные инвестиционные условия для ведения деятельности в рамках проекта.

Экономическая характеристика развития основных отраслей экономики

Агропромышленный комплекс		
Наименование показателей производства предприятий агропромышленного комплекса	По состоянию на 30.06.2024	Удельный вес города к РК, %
Поголовье КРС (тыс. голов), в т.ч	0,1	0,1
поголовье коров	0,0	0,0
Поголовье свиней	-	-
Поголовье птиц*	9,1	0,1
Овцы и козы	0,2	0,1
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:	X	X
- мясо (реализация скота и птицы на убой в живом весе), тыс. тонн*	0,0	0,0
- молоко, тыс. тонн	0,0	0,0
- яйца, млн. штук	0,3	0,2

* Данные индикаторы за январь-май 2024 года

В хозяйственном комплексе городского округа функционирует 71 предприятие агропромышленной направленности.

Промышленный потенциал

Реальный сектор экономики городского округа Симферополь развивается достаточно активно и является относительно диверсифицированным, а также восприимчивым к изменениям внешней среды.

Отраслевая структура промышленности городского округа Симферополь представлена пищевой, легкой и перерабатывающей промышленностями, добычей природных ископаемых, приборостроительными предприятиями, предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды и др.

По сравнению с другими муниципальными образованиями Республики Крым, городской округ Симферополь характеризуется наиболее высоким уровнем развития деловой среды, кредитно-банковской системы и сферы обслуживания, поскольку здесь сконцентрировано наибольшее количество головных офисов крупных предприятий Республики Крым.

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2024 г.	Темп роста (снижения) %
Перечень предприятий с основным видом экономической деятельности промышленное производство, предоставивших информацию о деятельности в ф.П-1, в т.ч.	X	X
- добыча полезных ископаемых (крупные и средние предприятия)*	1	50,0
- добыча полезных ископаемых (малые предприятия)*	9	128,6
- обрабатывающие производства (крупные и средние предприятия)*	38	76,0
- обрабатывающие производства (малые предприятия)*	70	106,1
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды (крупные и средние предприятия)*	14	50,0
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды (малые предприятия)*	1	-
- водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (крупные и средние предприятия)*	6	75,0

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ (услуг) собственными силами, тыс. руб.**	14 861 177,0	117,2
- обрабатывающие производства	7 599 123,6	134,3
- обеспечение электроэнергии, газа и паром, кондиционирование воздуха	6 221 236,2	94,2

* Данные Крымстат за 2023 год к аналогичному периоду 2022 года.

** Данные Крымстат за январь-май 2024 года к аналогичному периоду 2023 года

Кроме того, в городском округе зарегистрировано и осуществляют свою деятельность более 120 крупных промышленных предприятий и организаций.

Доля городского округа Симферополь по объему отгруженной продукции среди всех муниципальных образований Республики Крым составляет порядка 20%. По данному показателю город стабильно лидирует на протяжении многих лет. В расчете на душу населения объем реализации промышленной продукции в 2 раза превышает средний показатель по Республике Крым.

Промышленный сектор городского округа Симферополь обеспечивает порядка 25% воздуха Республики Крым, 18% продукции обрабатывающей промышленности.

Машиностроение и металлообработка представлена предприятиями:

- АО «Завод «Фиолент» - крупнейшее предприятие города, специализирующееся на производстве электроинструмента, микромашин и систем корабельной автоматики;
- АО «Электромашиностроительный завод Фирма «СЭЛМА» - производство оборудования для сварки, резки, сварочных материалов;
- ООО «Симферопольский электротехнический завод» - производство оборудования для электрифицированных железных дорог, аппаратуры высоковольтной, товаров народного потребления, литейное производство;
- ООО «Пневматика» - производство гидрооборудования, дорожных блокираторов (боллардов), компрессоров, фильтрующих элементов;
- АО «Завод «Симферопольсельмаш» - производство комплектующих деталей и узлов для современной сельскохозяйственной техники.

В городском округе зарегистрировано предприятие ГУП РК «Черноморнефтегаз», обеспечивающее население Республики Крым природным газом, газовым конденсатом и нефтью, и осуществляющее добычу газа, нефти и газового конденсата на территории полуострова и шельфе Черного моря.

Среди основных предприятий пищевой промышленности, зарегистрированных и функционирующих в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым, можно выделить АО «Крымхлеб», АО «Пивобезалкогольный комбинат «Крым», ООО «Крымская водочная компания», ООО «Производственно-коммерческая фирма «Оазис», ООО «Морская Компания «Транс-сервис», АО «Крыммолоко», ООО «Варенье Крыма», ООО «Эдельвейс-Крым», ООО «Юагрохолдинг» и др.

В целом, в городском округе Симферополь зарегистрированы и функционируют порядка 9 предприятий в сфере добыче полезных ископаемых, 108 предприятий в сфере обрабатывающей промышленности, 15 предприятий в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, 6 предприятий в сфере водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений.

Строительство и инвестиции

На долю городского округа Симферополя приходится около 70% всех выполненных строительных работ в Республике Крым, что обосновывается высоким уровнем спроса на

строительные объекты ввиду развитой инфраструктуры муниципалитета, а также высоким уровнем миграционных процессов, что влияет на численность населения.

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2024 г.	Темп роста (снижения), %
**Инвестиции в основной капитал, тыс. руб. (без субъектов малого и среднего предпринимательства, организаций и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами)	10 590 565,0	154,34
Предприятия с основным видом экономической деятельности «Строительство», предоставившие информацию о деятельности в ф. П-1 (крупные и средние)	14	100,0
***Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	25 480,8	94,4
****Площадь жилых помещений, введенных в эксплуатацию (тыс. кв. м.)	93,7	140,7

** Индикаторы Крымстат за январь-март 2024 года (в сопоставимых ценах к налоговичному периоду 2023 года)

*** Данные Крымстат за январь-май 2024 года (в сопоставимых ценах к налоговичному периоду 2023 года)

Основными направлениями для строительства в городском округе Симферополь являются жилищное строительство, дорожное строительство, строительство объектов социального значения, деловой инфраструктуры, объектов транспортно-логистического комплекса.

На рынке строительных услуг ведущими компаниями являются ООО СК «Консоль-Строй ЛТД», ООО «ГК «Владоград», ООО «СЗ Проффессионалстрой», ООО «Доринвест-Крым», АО «ВАД», ООО «Альфагазинвест», ООО «Крымская юридическая группа».

Историко-культурный и санаторно-курортный потенциал

Исторический и культурный потенциал региона – являются основой для инвестиций в туризм.



Город имеет богатую и интересную историю, которая в полной мере отражена на его улицах в виде памятников, зданий и строений, возраст которых превышает сто лет. Оригинальность и красота архитектурных памятников, сохранность исторической застройки, присутствие подлинной природы в городе, способствует развитию туризма.

В городском округе Симферополе находятся:

1. Парк-памятник садово-паркового искусства местного значения «Салгирка» - ботанический сад при Крымском федеральном университете им. В.И.

Вернадского.

2. Неаполь Скифский – античное городище, столица позднескифского государства, построенное знаменитым скифским царем Скилуром более двух тысяч лет назад (III век до н.э. — III век н.э.)

3. Природно-заповедный фонд местного значения:

- пещера-грот «Чокурча»;
- островок-глыба пермских известняков на Симферопольском водохранилище.

История города связана с пребыванием и творчеством выдающихся деятелей науки и культуры: А. Пушкина, Л. Толстого, А. Грибоедова, И. Айвазовского, Д. Менделеева, Н. Пирогова, К. Батюшкова, В. Вернадского, В. Маяковского и многих других.

Также на территории округа действует 43 санаторных учреждения, из них: 42 гостиницы и 1 база отдыха. Количество круглогодичных мест на 30.06.2024 г. составило 2 285 ед., количество отдохнувших – 68 718 человек.

Инфраструктурный потенциал

С точки зрения экономического районирования и функционального зонирования городской округ Симферополь находится в центре транспортно-коммуникационных осей Республики Крым.

Транспортный комплекс Симферополя благодаря выгодному транспортно-географическому положению города является ключевой сферой и одним из локомотивов развития экономики и социальной сферы.

Городской округ Симферополь находится в центре транспортно-коммуникационных осей Республики Крым.

Транспортно-дорожный комплекс городского округа Симферополь представлен развитой системой автомобильных дорог общего пользования, Центральным автовокзалом, 3 автостанциями («Западная», «Восточная», «Курортная») и крупнейшим железнодорожным вокзалом. Муниципальное образование находится на основной железнодорожной ветке «Севастополь – Джанкой», которая в Джанкое пересекается еще с одной главной железнодорожной веткой «Керчь – Джанкой – Армянск».



Симферополь, Алушту и Ялту соединяет самая длинная в мире (86,5 км.) троллейбусная линия с междугородними маршрутами из Симферополя.

Немаловажным фактором развития транспорта является оптимизация схем движения общественного транспорта, а также организация работы дополнительных маршрутов. Кроме того, на всех автобусах и троллейбусах, задействованных в перевозке пассажиров на муниципальных маршрутах, установлено и работает оборудование автоматизированной оплаты проезда, осуществлено оснащение всех транспортных средств системами АСОП и ГЛОНАС, проведена инвентаризация остановочных пунктов по муниципальным маршрутам регулярных перевозок, разработаны «Реестр остановочных пунктов» и предложения по организации новых остановочных пунктов. Это позволило повысить качество предоставляемых услуг по перевозке пассажиров.

Улучшение транспортной сети городского округа Симферополь увеличивались на протяжении многих лет, что способствует повышению пропускной способности муниципалитета, росту объема отгруженных товаров, увеличению товарооборота, притоку населения и, соответственно, росту инвестиционной привлекательности городского округа Симферополь.

Образование городского округа



В Симферополе сосредоточено наибольшее в Крыму количество общеобразовательных, дошкольных и высших учебных заведений: 48 общеобразовательных учреждений, 64 дошкольных образовательных учреждений муниципальной формы собственности, 5 учреждений дополнительного образования, 1 учреждение дополнительного профессионального образования «Информационно-методический центр».

В 2014 году по распоряжению Правительства Российской Федерации на базе Таврического национального университета им. В.И. Вернадского, Крымского государственного медицинского университета им. С.И. Георгиевского и еще нескольких крупных вузов образован ФГАОУ ВО «Крымский федеральный

университет им. В.И. Вернадского». Таким образом, Симферополь имеет большой научно-исследовательский потенциал и перспективы в России по подготовке высококвалифицированных специалистов для всех сфер экономики.

Сфера дополнительного образования представлена 5 муниципальными бюджетными учреждениями дополнительного образования для детей: «Центр детского и юношеского творчества», «Станция юных техников», «Энергия», «Межшкольный учебно-производственный комбинат», «Радуга». Система дополнительного образования в городе успешно развивается. На базе Центра детского и юношеского творчества создан «Муниципальный опорный центр дополнительного образования детей». В сфере культуры обеспечивают дополнительное образование 9 муниципальных школ искусств, в том числе 5 музыкальных школ, 1 музыкально-хоровая школа, 1 художественная школа, 1 хореографическая школа и 1 школа искусств.

Также научную деятельность на постоянной основе осуществляют следующие разнонаправленные научно-исследовательские институты (центры): ООО «Институт Крымагротехнологии», ГБУ РК «Научно-исследовательский центр крымоведения и охраны культурного наследия Республики Крым», ООО «Институт «Шельф», ООО «Научно-исследовательский институт «КрымНИИпроект», «Научно-образовательный центр ноосферологии и устойчивого ноосферного развития» и др.

Стратегическое развитие региона

В части разработки и утверждения муниципальных программ муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым:

В 2024 году, в соответствии с постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 13.01.2021 № 137 «Об утверждении Перечня муниципальных программ муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», на территории городского округа Симферополь реализовывалась 21 муниципальная программа.

Информация о муниципальных программах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым размещена на официальном сайте Администрации города Симферополя Республики Крым (<http://simadm.ru/>) во вкладке «Муниципальные программы».

В части разработки стратегии социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на период до 2030 года разработана ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» и утверждена решением 80-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 19.12.2017 № 1462. Во исполнение поручения Председателя Совета министров Республики Крым Гоцанюка Ю.М. от 27.05.2022 № 1/01-60/2697 решением 77-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 29.09.2022 № 634 Стратегия была актуализирована в части корректировки перечня муниципальных программ, инфраструктурных проектов, планируемых к реализации на территории городского округа Симферополя, а также анализа достигнутого уровня экологического, пространственного, экономического и социального развития, дополнения и расширения целевых показателей, систематизированы мероприятия, планируемые к реализации в рамках второго и третьего этапов.

В части прогнозирования, постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 25.08.2023 № 4918 одобрен Прогноз социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов.

Постановлением Администрации города Симферополь Республики Крым от 06.10.2021 № 6309 был одобрен Прогноз социально-экономического развития муниципального образования

городской округ Симферополь Республики Крым на долгосрочный период до 2034 года. Постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 10.01.2023 № 37 были внесены изменения в Прогноз социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на долгосрочный период до 2034 года в части изменения срока прогнозирования (до 2036 года) и корректировки показателей с учетом текущих тенденций развития городского округа Симферополь.

Указанные экономические, климатические, историко-культурные, инфраструктурные особенности развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в целом обусловили выбор места реализации проекта.

Земельный участок, необходимый для реализации проекта

Для размещения планируемого к созданию в рамках реализации инвестиционного проекта комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта) заявитель планирует использовать земельный участок (кадастровый номер 90:22:010308:7305) площадью 3175 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86.

Право собственности на указанный объект принадлежит муниципальному образованию городской округ Симферополь Республики Крым.

Право пользования (аренды) указанным земельным участком возникнет у заявителя в порядке, установленном ч. 11 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ, после заключения и регистрации соответствующего договора аренды.

Возможность предоставления земельного участка в указанном порядке подтверждается письмом собственника - муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в лице Администрации г. Симферополь от 10.06.2025 г. №1/9940/24/01-28/1 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации), полученным в ответ на обращение заявителя от 02.06.2025 г. №1/06/2025 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации).

Обеспеченность места реализации необходимой инфраструктурой

Место реализации проекта в полной мере обеспечено транспортной, инженерной, инновационной, социальной и прочей инфраструктурой, в т.ч.:

- ⇒ место реализации проекта характеризуются развитой транспортной развязкой, существующая сеть автомобильных дорог обеспечивает необходимую для реализации проекта транспортную инфраструктуру (подъездные пути);
- ⇒ планируемые к использованию производственные, административные, вспомогательные и обслуживающие площади (здание, сооружения, объекты инфраструктуры и благоустройства торгово-бытового центра) будут созданы в рамках реализации проекта и обеспечены всей необходимой инженерной инфраструктурой (подробно в п. 7.5 настоящей инвестиционной декларации);
- ⇒ в непосредственной близости от места реализации проекта расположено достаточное количество вспомогательных подрядных и ремонтных организаций, которые могут обеспечить поддержание зданий, сооружений, оборудования и техники в пригодном к эксплуатации состоянии;
- ⇒ в непосредственной близости от места реализации проекта расположено достаточное количество объектов социальной инфраструктуры, которые в полной мере покрывают потребности сотрудников заявителя в детских садах, школах, медицинских учреждениях и др.;

⇒ заявитель прорабатывает механизмы сотрудничества с научными организациями Республики Крым и РФ с целью коммерциализации и получения передовых технологий по вопросам строительства и управления коммерческой недвижимостью, что обеспечивает наличие инновационной инфраструктуры инвестиционного проекта.

7.3. Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта:

а) кадастровый (условный) либо инвентаризационный номер земельного участка:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7305
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86
Площадь, кв.м.	3 175

б) местоположение:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7305
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86
Площадь, кв.м.	3 175

в) категория земель:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7305
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86
Категория земель	Земли населенных пунктов

г) вид разрешенного использования:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7305
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Установленные: 3.1 «Коммунальное обслуживание», 3.2 «социальное обслуживание», 3.4 «Здравоохранение», 3.5 «Образование и просвещение», 3.6 «Культурное развитие», 3.8 «Общественное управление», 3.9 «Обеспечение научной деятельности», 4.5 «Банковская и страховая деятельность», 4.10 «Выставочно-ярмарочная деятельность», 5.1 «Спорт», 6.8 «Связь», 8.0 «Обеспечение обороны и безопасности», 8.3 «Обеспечение внутреннего правопорядка», 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования», 2.7.1 «Хранение автотранспорта», 4.9 «Служебные гаражи» Планируемые: 2.0 "Жилая застройка", 2.7 "Обслуживание жилой застройки"

*Примечание: заявителем запланированы мероприятия по изменению видов разрешенного использования земельного участка на 2.0 "Жилая застройка" и 2.7 "Обслуживание жилой застройки" в порядке, установленном с ч. 8 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ, на основании документации по планировке территории, разработка и утверждение которой запланированы в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта.

д) площадь:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7305
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86
Площадь, кв.м.	3 175

е) информация о собственнике земельного участка либо других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка):

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7305
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86
Площадь, кв.м.	3 175
Информация о собственнике земельного участка либо других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка)	Право собственности на указанный объект принадлежит муниципальному образованию городской округ Симферополь Республики Крым

ж) сведения об обременениях земельного участка:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7305
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86
Площадь, кв.м.	3 175
Информация о собственнике земельного участка либо других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка)	Право собственности на указанный объект принадлежит муниципальному образованию городской округ Симферополь Республики Крым
Сведения об обременениях земельного участка	не зарегистрировано

з) информация, подтверждающая возможность предоставления заявителю необходимого земельного участка, а также факт обращения заявителя к собственнику земельного участка либо законному владельцу:

Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
Кадастровый (условный) или инвентаризационный номер земельного участка	90:22:010308:7305
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86
Площадь, кв.м.	3 175
Информация о собственнике земельного участка либо других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка)	Право собственности на указанный объект принадлежит муниципальному образованию городской округ Симферополь Республики Крым
Сведения об обременениях земельного участка	не зарегистрировано
Информация, подтверждающая возможность предоставления заявителю необходимого земельного участка, а также факт обращения заявителя к собственнику земельного участка либо законному владельцу	Право пользования (аренды) указанным земельным участком возникнет у заявителя в порядке, установленном ч. 11 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ, после заключения и регистрации соответствующего договора аренды. Возможность предоставления земельного участка в указанном порядке подтверждается письмом собственника - муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в лице Администрации г. Симферополь от 10.06.2025 г. №1/9940/24/01-28/1 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации), полученным в ответ на обращение заявителя от 02.06.2025 г. №1/06/2025 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации)

и) обоснование необходимости предоставления заявителю земельного участка в заявленной площади в аренду без проведения торгов для реализации инвестиционного проекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано создание на территории г. Симферополя Республики Крым комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта).

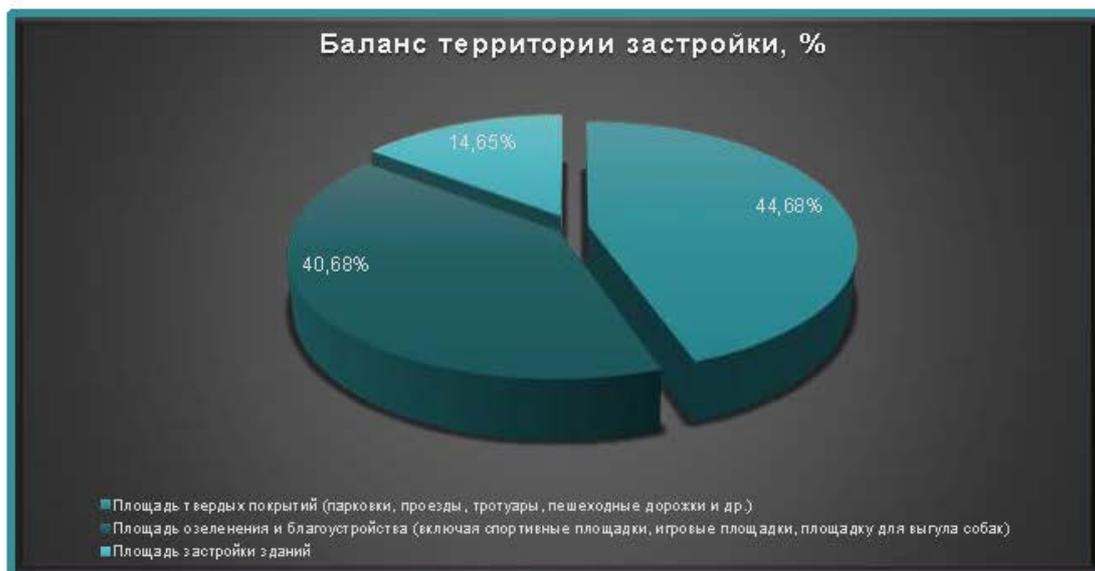
Для размещения здания, сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства указанного комплекса заявителю необходим земельный участок площадью 3 175 кв.м. Площадь земельного участка обусловлена технико-экономическими параметрами проектируемых объектов:

- ➔ площадь застройки здания – 465 кв.м.;
- ➔ площадь твердых покрытий (парковки, проезды, тротуары, пешеходные дорожки и др.) – 1 418,50 кв.м.;
- ➔ площадь озеленения и благоустройства (включая спортивные площадки, игровые площадки, площадку для выгула собак) – 1 291,50 кв.м.

Информация о технико-экономических параметрах планируемых к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта здания, сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства приведена в таблице ниже:

Технико-экономические параметры застройки		
Параметр	Ед. изм	Значение
Площадь земельного участка	кв.м.	3 175
Этажность здания	эт.	3
Площадь застройки здания	кв.м.	465,00
Площадь твердых покрытий (парковки, проезды, тротуары, пешеходные дорожки и др.)	кв.м.	1 418,50
Площадь озеленения и благоустройства (включая спортивные площадки, игровые площадки, площадку для выгула собак)	кв.м.	1 291,50
Полезная площадь здания	кв.м.	1 000,0

Примечание: указанные выше параметры являются ориентировочными и будут скорректированы после разработки и утверждения документации по планировке территории.



Таким образом, исходя из приведенных выше технико-экономических параметров объектов, планируемых к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, с учетом строительных и санитарных норм и правил РФ, заявителю для реализации инвестиционного проекта необходим земельный участок ориентировочной площадью 3 175 кв.м.

Заявителем изыскан в г. Симферополе земельный участок указанной площади по адресу, КН 90:22:010308:7305.

Право собственности на указанный участок принадлежит муниципальному образованию городской округ Симферополь Республики Крым.

Право пользования (аренды) земельным участком планируется получить в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта в порядке, установленном ч. 11 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ, после заключения и регистрации соответствующего договора аренды.

Возможность предоставления земельного участка в указанном порядке подтверждается письмом собственника - муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в лице Администрации г. Симферополь от 10.06.2025 г. №1/9940/24/01-28/1 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации), полученным в ответ на обращение заявителя от 02.06.2025 г. №1/06/2025 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации).

Учитывая изложенное, для реализации настоящего инвестиционного проекта заявителю необходимо получение права пользования земельным участком с КН 90:22:010308:7305 площадью 3 175 кв.м., находящимся в собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, путем заключения договора аренды в порядке, установленном ч.11 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ, на срок реализации указанного инвестиционного проекта.

7.4. Сведения об объектах недвижимости, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта:

а) перечень объектов недвижимости:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

б) вид (название) объекта недвижимости:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

в) местоположение:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

г) назначение объекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

д) кадастровый (условный) либо инвентаризационный номер земельного участка, на котором располагается объект:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

е) правообладатель объекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

ж) сведения об обременениях объекта недвижимости:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

з) техническое описание объекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

и) подключение к сетям инженерно-технического обеспечения объекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

к) фактическое состояние инженерно-технического обеспечения объекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

л) необходимые мощности для реализации инвестиционного проекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

7.5. Описание необходимой для реализации инвестиционного проекта инфраструктуры:

Комплекс объектов коммерческой недвижимости (дом быта), планируемый к созданию и использованию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, будет обеспечен всей необходимой инфраструктурой, в т.ч.:

Сведения об инфраструктурном обеспечении объектов	
Энергоснабжение	есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки к существующим сетям энергоснабжения г. Симферополя
Водоснабжение	есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки к существующим сетям водоснабжения г. Симферополя
Водоотведение	есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки к существующим сетям водоотведения г. Симферополя
Газоснабжение	есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки к существующим сетям газоснабжения г. Симферополя
Теплоснабжение	нет потребности; не планируется подключение. Для обеспечения водонагрева и отопления запланировано использование автономных газовых систем
Подъездные пути	есть потребность; планируется использование существующей сети автомобильных дорог Республики Крым, которые имеются в наличии на день составления настоящей инвестиционной декларации

7.6. Сведения о производственном, технологическом и ином оборудовании:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование оборудования.

В рамках настоящего инвестиционного проекта планируется **использование преимущественно отечественных материалов и комплектующих:**

№ п/п	Материалы	Требования к материалам
1	бетон	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 26633-2015 Бетоны тяжелые и мелкозернистые. Технические условия
2	растворы (штукатурка, стяжка)	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ Р 55818-2018 Составы декоративные штукатурные на полимерной основе для фасадных теплоизоляционных композиционных систем с наружными штукатурными слоями. Технические условия
3	щебень	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 32495-2013 "Щебень, песок и песчано-щебеночные смеси из дробленого бетона и железобетона. Технические условия"
4	песок	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 32495-2013 "Щебень, песок и песчано-щебеночные смеси из дробленого бетона и железобетона. Технические условия"
5	цемент	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 30515-2013 "Цементы. Общие технические условия"
8	горячекатаная арматурная сталь гладкая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 5781-82 "Сталь горячекатаная для армирования железобетонных конструкций. Технические условия (с Изменениями N 1, 2, 3, 4, 5)"
9	сталь листовая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 19903-2015 "Прокат листовой горячекатаный. Сортамент"
10	Сталь угловая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 5781-82 "Уголки стальные горячекатаные равнополочные. Сортамент"
12	плиты пенополистирольные	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 15588-2014 "Плиты пенополистирольные теплоизоляционные. Технические условия"
13	труба профильная	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 8645-68 "Трубы стальные прямоугольные. Сортамент (с Изменениями N 1-4)"
14	швеллеры	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 19425-74 "Балки двутавровые и швеллеры стальные специальные. Сортамент (с Изменениями N 1, 2)"
15	шпатлевка клеевая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 10277-90. "Шпатлевки. Технические условия"
16	гидроизоляция	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 30547-97 "Материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные. Общие технические условия"
17	керосин для технических целей	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
18	битумы нефтяные дорожные жидкие	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 11855-82 "Битумы нефтяные дорожные жидкие. Технические условия (с Изменениями N 1, 2, 3)"
19	песчано-гравийная смесь или щебеночно-песчаная смесь оптимального гранулометрического состава	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 23735-2014 Смеси песчано-гравийные для строительных работ. Технические условия
20	смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон (холодные)	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 9128-2013 "Смеси асфальтобетонные, полимерасфальтобетонные, асфальтобетон, полимерасфальтобетон для автомобильных дорог и аэродромов. Технические условия"
21	бордюр дорожный	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 6665-91 "Камни бетонные и железобетонные бортовые. Технические условия"

В случае уточнения (изменения) условий реализации инвестиционного проекта заявителем могут быть использованы иные материальные ресурсы дополнительно и/или вместо указанных в таблице выше.

7.7. Сведения о степени готовности заявителя к началу реализации инвестиционного проекта:

Заявителем для реализации инвестиционного проекта проведены следующие мероприятия:

- ⇒ в ответ на обращение заявителя от 02.06.2025 г. №1/06/2025 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации) получено письмо Администрации г. Симферополя от 10.06.2025 г. №1/9940/24/01-28/1 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации), подтверждающее возможность предоставления заявителю для

ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»

ОГРН 1239100014262, ИНН 9102292856, юр. адрес: п/л 295017, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, пр-кт Кирова, д. 49в, кв. 1

реализации настоящего инвестиционного проекта в аренду без торгов земельного участка с КН 90:22:010308:7305 в порядке, предусмотренном ч. 11 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ (подробно в п. 7.3 и пп. а) п. 12 настоящей инвестиционной декларации);

⇒ разрабатываются условия и готовятся к заключению договора с подрядчиками на проектирование и строительство здания и сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства, необходимых для осуществления видов экономической деятельности, предусмотренных п. 6 настоящей инвестиционной декларации.

7.8. Объем производства заявителя за пять последних лет с выделением основных видов (типов) продукции (товаров, работ, услуг). Предполагаемый объем производства заявителя на пять лет:

Продукция (товары, работы, услуги)		Фактический объем производства				
Наименование услуг	ед. измерения	1-й год (3 кв. 2020 - 2 кв. 2021)	2-й год (3 кв. 2021 - 2 кв. 2022)	3-й год (3 кв. 2022 - 2 кв. 2023)	4-й год (3 кв. 2023 - 2 кв. 2024)	5-й год (3 кв. 2024 - 2 кв. 2025)
услуги аренды коммерческих площадей для размещения объектов обслуживания жилой застройки	кв.м.	0	0	0	0	0
	руб.	0	0	0	0	0
Продукция (товары, работы, услуги)		Предполагаемый объем производства				
Наименование услуг	ед. измерения	1-й год (3 кв. 2025 - 2 кв. 2026)	2-й год (3 кв. 2026 - 2 кв. 2027)	3-й год (3 кв. 2027 - 2 кв. 2028)	4-й год (3 кв. 2028 - 2 кв. 2029)	5-й год (3 кв. 2029 - 2 кв. 2030)
услуги аренды коммерческих площадей для размещения объектов обслуживания жилой застройки	кв.м.	0	0	0	0	1 000
	руб.	0	0	0	0	4 985 849

Примечание 1: предполагаемый объем производства в стоимостном выражении услуг исчислен заявителем как фактическая себестоимость таких услуг
Примечание 2: данные о предполагаемых объемах производства работ приведены из технико-экономического обоснования (п. 7. инвестиционной декларации) и, соответственно, являются ориентировочными.
Примечание 3: в первые 4,5 года реализации проекта запланированы мероприятия по строительству комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта). Операционная деятельность, связанная с эксплуатацией указанных объектов и, соответственно, производством и реализацией услуг будет начата с 3 квартала 5-го года реализации проекта (1 кв. 2030 г.). Таким образом, в первые 4 года реализации проекта не запланированы объемы производства услуг.

7.9. Основные и планируемые поставщики, подрядчики:

№ п/п	Планируемые поставщики (подрядчики)					
	Наименование поставщика, подрядчика (наименование организации или фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя)	ОГРН (ОГРН ИП)	Адрес поставщика, подрядчика (адрес в пределах места нахождения для юридического лица или адрес места жительства для индивидуального предпринимателя)	Описание поставляемой продукции (товаров, работ, услуг)	Степень участия в проекте, %	Срок действия договорных обязательств с поставщиками, подрядчиками
1	ООО "Институт "Крымгиптиз"	1159102054253	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Глинки, д. 68	изыскательские работы	0,80%	с 2025 г.
2	ИП Симоненко Александр Викторович	314910226600115	Республика Крым, г.Симферополь	разработка ДПТ, авторский надзор, разработка проектной документации	1,20%	с 2025 г.
3	ООО "ИНТЕГРАЛ"	1149102055178	297200, Республика Крым, Советский район, пгт Советский, ул. Матросова, д. 4, оф. 9	услуги генподрядчика по строительству	87,80%	с 2027 г.
4	ООО "Бм-Билд"	1149102134290	Республика Крым, город Симферополь, улица Генерала Васильева, дом 23а литера я, офис 16	подрядные работы	3,00%	с 2027 г.
5	ООО "СК "Конструктив Крым"	1149102027392	298670, Республика Крым, г. Ялта, пгт Корез, ул. К.М.Петровского, д. 19-а	подрядные работы	2,00%	с 2027 г.
13	ООО ЦДО "Профессионал"	1149102108627	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гагарина, д. 14а, офис 108	рекрутинговые услуги	0,10%	с 2027 г.
14	ООО "КЦОТЭ"	1040302959553	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Им. Матэ Залки, д. 3, кв. 53	проведение специальной оценки условий труда	0,10%	с 2027 г.
15	Прочие поставщики и подрядчики	х	Российская Федерация	подрядные работы	5,00%	с 2027 г.
Итого:					100,00%	х

Указанный перечень поставщиков является ориентировочным и может быть скорректирован и/или уточнен в результате рассмотрения коммерческих предложений от других существующих и потенциальных контрагентов.

7.10. Основные и планируемые покупатели, заказчики:

Планируемые покупатели (заказчики)			
Наименование покупателя, заказчика (наименование организации или фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя)	Адрес покупателя, заказчика (адрес в пределах места нахождения для юридического лица или адрес места жительства для индивидуального предпринимателя)	Доля организации (индивидуального предпринимателя) в общем объеме продаж, %	Срок действия договорных обязательств с покупателями, заказчиками
индивидуальные предприниматели и юридические лица, а также самозанятые физические лица	РФ, Республика Крым и др.	100%	нет

Указанный перечень покупателей не является исчерпывающим и может быть скорректирован с учетом изменяющихся условий ведения хозяйственной деятельности, фактических цен и спроса на услуги заявителя без внесения изменений в инвестиционную декларацию.

7.11. Перечень рабочих мест физических лиц, занятых в реализации инвестиционного проекта в свободной экономической зоне:

Для реализации настоящего инвестиционного проекта заявителю необходимо 4 рабочих места, в т.ч.:

Наименование должности	Квалификация персонала, необходимого для реализации инвестиционного проекта	Количество
Генеральный директор	Требования к квалификации: Высшее образование и стаж работы на руководящих должностях не менее 5 лет, или наличие соответствующего комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Бухгалтер	Требования к квалификации: Среднее профессиональное образование без предъявления требований к стажу работы или специальная подготовка по установленной программе и стаж работы по учету и контролю не менее 3 лет, или наличие соответствующего комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Администратор	Требования к квалификации: Высшее образование без предъявления требования к стажу работы или среднее профессиональное образование и стаж работы не менее 1 года, или наличие соответствующего комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Юрисконсульт	Требования к квалификации: Высшее образование и стаж юридической работы не менее 2 лет, или наличие соответствующего комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа.	1
Итого:		4
<p>Примечание 1: квалификационные требования к соответствующей должности приведены в перечне без уточнения категорий, классов, разрядов и т.д. В документах по учету кадров инвестора (штатное расписание, трудовой договор и т.д.) приведенные в перечне должности могут быть указаны с уточнением соответствующей категории, класса, разряда и т.д.</p> <p>Примечание 2: персонал, указанный в данном пункте, занят в осуществлении видов экономической деятельности, приведенных в п. 6 настоящей инвестиционной декларации.</p>		

7.12. Сведения о локализации производства продукции и использовании отечественного сырья, материалов и комплектующих при реализации инвестиционного проекта:

Настоящий инвестиционный проект предполагает полную локализацию производства услуг на территории Республики Крым.

Кроме того, в рамках настоящего инвестиционного проекта планируется использование преимущественно отечественных сырья, материалов и комплектующих:

№ п/п	Материалы	Требования к материалам
1	бетон	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 26633-2015 Бетоны тяжелые и мелкозернистые. Технические условия
2	растворы (штукатурка, стяжка)	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ Р 55818-2018 Составы декоративные штукатурные на полимерной основе для фасадных теплоизоляционных композиционных систем с наружными штукатурными слоями. Технические условия
3	щебень	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 32495-2013 "Щебень, песок и песчано-щебеночные смеси из дробленого бетона и железобетона. Технические условия"

№ п/п	Материалы	Требования к материалам
4	песок	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 32495-2013 "Щебень, песок и песчано-щебеночные смеси из дробленого бетона и железобетона. Технические условия"
5	цемент	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 30515-2013 "Цементы. Общие технические условия"
8	горячекатаная арматурная сталь гладкая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 5781-82 "Сталь горячекатаная для армирования железобетонных конструкций. Технические условия (с Изменениями N 1, 2, 3, 4, 5)"
9	сталь листовая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 19903-2015 "Прокат листовой горячекатаный. Сортамент"
10	Сталь угловая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 8509-93 "Уголки стальные горячекатаные равнополочные. Сортамент"
12	плиты пенополистирольные	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 15588-2014 "Плиты пенополистирольные теплоизоляционные. Технические условия"
13	труба профильная	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 8645-68 "Трубы стальные прямоугольные. Сортамент (с Изменениями N 1-4)"
14	швеллеры	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 19425-74 "Балки двутавровые и швеллеры стальные специальные. Сортамент (с Изменениями N 1, 2)"
15	шпатлевка клеевая	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 10277-90. "Шпатлевки. Технические условия"
16	гидроизоляция	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 30547-97 "Материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные. Общие технические условия"
17	керосин для технических целей	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
18	битумы нефтяные дорожные жидкие	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 11955-82 "Битумы нефтяные дорожные жидкие. Технические условия (с Изменениями N 1, 2, 3)"
19	песчано-гравийная смесь или щебеночно-песчаная смесь оптимального гранулометрического состава	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 23735-2014 Смеси песчано-гравийные для строительных работ. Технические условия
20	смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон (холодные)	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 9128-2013 "Смеси асфальтобетонные, полимерасфальтобетонные, асфальтобетон, полимерасфальтобетон для автомобильных дорог и аэродромов. Технические условия"
21	бордюр дорожный	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 6665-91 "Камни бетонные и железобетонные бортовые. Технические условия"

В случае уточнения (изменения) условий реализации инвестиционного проекта заявителем могут быть использованы иные материальные ресурсы дополнительно и/или вместо указанных в таблице выше.

8. Информация о количестве планируемых для создания рабочих мест, в том числе в первые три года реализации инвестиционного проекта, и размер средней заработной платы:

В рамках реализации инвестиционного проекта планируется создание не менее 3 новых рабочих мест, в том числе в первые три года – 2 новых рабочих места.

На указанные рабочие места могут быть привлечены иностранные специалисты, имеющие необходимые разрешительные документы для осуществления трудовой деятельности на территории Российской Федерации.

Заявитель планирует обеспечить средний уровень заработной платы работников в сумме не менее 40 000 руб. в месяц.

Примечание: средняя заработная плата установлена с учетом норм Республиканского соглашения между Советом министров Республики Крым, республиканскими объединениями профсоюзов, объединениями работодателей на 2025-2027 годы от 24.12.2021 г. и Федерального закона от 19.06.2000 N 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда».

График создания новых рабочих мест в первые три года реализации инвестиционного проекта:

График создания новых рабочих мест в первые 3 года реализации инвестиционного проекта		
Год реализации проекта	Календарный период	Количество
1	3 кв. 2025 - 2 кв. 2026	0
2	3 кв. 2026 - 2 кв. 2027	0
3	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028	2
Итого:		2

8.1. Предполагаемая потребность в специалистах:

Должность	Специализация и квалификация	Количество
Бухгалтер	Специализация: "Экономика и бухгалтерский учет" и др. Требования к квалификации: Среднее профессиональное образование без предъявления требований к стажу работы или специальная подготовка по установленной программе и стаж работы по учету и контролю не менее 3 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Администратор	Специализация: "Экономика" и др. (для ВО) или "Экономика и бухгалтерский учет" и др. (для СПО) Требования к квалификации: Высшее образование без предъявления требования к стажу работы или среднее профессиональное образование и стаж работы не менее 1 года, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Юрисконсульт	Специализация: "Юриспруденция" и др. Требования к квалификации: Высшее образование и стаж юридической работы не менее 2 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа.	1
Итого:		3
Примечание: квалификационные требования к соответствующей должности приведены в перечне без уточнения категорий, классов, разрядов и т.д. В документах по учету кадров инвестора (штатное расписание, трудовой договор и т.д.) приведенные в перечне должности могут быть указаны с уточнением соответствующей категории, класса, разряда и т.д.		

План мероприятий по привлечению кадровых ресурсов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями и квалификацией:

Наименование мероприятия	Количество новых рабочих мест, ед.	Срок осуществления
Разработка должностной инструкции	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Создание рабочего места и обеспечение условий труда	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Издание приказа руководителя о введении должности в штатное расписание	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Введение должности в штатное расписание	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Заключение договора с кадровым агентством на рекрутинг сотрудников (планируется сотрудничество с ООО ЦДО "Профессионал")	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Формирование заявки на рекрутинг персонала на созданные рабочие места (заявка формируется на основании соответствующей должностной инструкции)	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Подача сведений о вакансиях в ТО ГКУ «Центр занятости населения»	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Подбор кандидатов на вакантные должности - осуществляется кадровым агентством	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Оценка кандидатов на вакантные должности. Кандидаты подбираются кадровым агентством, а оценка проводится руководителем заявителя	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Заключение трудовых договоров с кандидатами, получившими положительную оценку. В трудовых договорах на основании ст.70 Трудового кодекса РФ устанавливается условие об испытании сотрудника в течение 2 месяцев. При неудовлетворительном результате испытания с сотрудником расторгается трудовой договор, а на освободившееся рабочее место (вакансию) продолжается подбор и оценка кандидатов	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Заключение договора на проведение специальной оценки условий труда со специализированной организацией (планируется сотрудничество с ООО "КЦОТЭ")	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Проведение специальной оценки условий труда по созданным рабочим местам	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030
Дополнение условий трудового договора по результатам проведенной специальной оценки условий труда недостающими сведениями об условиях труда, полагающихся гарантиях и компенсациях при необходимости	2	3 кв. 2027 - 2 кв. 2028
	1	3 кв. 2029 - 2 кв. 2030

Календарная последовательность и перечень мероприятий по привлечению кадровых ресурсов, изложенная в приведенном выше плане, является ориентировочной и может быть скорректирована заявителем с учетом фактических условий реализации инвестиционного проекта без внесения изменений в инвестиционную декларацию.

9. Общий объем капитальных вложений, планируемый в рамках инвестиционного проекта и предусматривающий, в частности, объем капитальных вложений в первые три года с даты заключения договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне в сумме:

Общий объем капитальных вложений, планируемый в рамках инвестиционного проекта, составляет не менее 70 000 000 руб., в т.ч. в первые три года с даты заключения договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне - не менее 32 184 431 руб. (подробнее в таблице 1, приведенной в приложении к настоящей инвестиционной декларации).

10. График осуществления ежегодного объема капитальных вложений в первые три года реализации инвестиционного проекта:

Согласно таблице 1, приведенной в приложении к настоящей инвестиционной декларации, инвестиционным проектом предусмотрен следующий график осуществления ежегодного объема капитальных вложений в первые три года реализации инвестиционного проекта:

- ➔ 1-й год (3 кв. 2025 г. – 2 кв. 2026 г.) не менее 210 000 руб., в т.ч.:
 - ✓ до конца 4 кв. 2025 г. не менее 105 000 руб.;
 - ✓ до конца 1 кв. 2026 г. не менее 105 000 руб.;
- ➔ 2-й год (3 кв. 2026 г. – 2 кв. 2027 г.) не менее 8 167 776 руб., в т.ч.:
 - ✓ до конца 3 кв. 2026 г. не менее 560 000 руб.;
 - ✓ до конца 4 кв. 2026 г. не менее 840 000 руб.;
 - ✓ до конца 1 кв. 2027 г. не менее 1 866 667 руб.;
 - ✓ до конца 2 кв. 2027 г. не менее 4 901 109 руб.;
- ➔ 3-й год (3 кв. 2027 г. – 2 кв. 2028 г.) не менее 23 806 655 руб., в т.ч.:
 - ✓ до конца 3 кв. 2027 г. не менее 5 951 664 руб.;
 - ✓ до конца 4 кв. 2027 г. не менее 5 951 664 руб.;
 - ✓ до конца 1 кв. 2028 г. не менее 5 951 664 руб.;
 - ✓ до конца 2 кв. 2028 г. не менее 5 951 664 руб.;

Итого в первые 3 года: **32 184 431 руб.**

- ➔ 4-й год (3 кв. 2028 г. – 2 кв. 2029 г.) не менее 26 192 182 руб.
- ➔ 5-й год (3 кв. 2029 г. – 2 кв. 2030 г.) не менее 11 623 387 руб.

10.1. Прогноз инвестиционных затрат, за исключением капитальных вложений, в рублях:

Заявителем в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не прогнозируются инвестиционные затраты (за исключением капитальных).

11. График получения предусмотренных нормативными правовыми актами заключений, согласований и (или) разрешений уполномоченных органов (в случае если реализация инвестиционного проекта связана с необходимостью проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства, для осуществления которых требуется получение указанных заключений, согласований и (или) разрешений:

Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период
Получение права аренды земельного участка	Заключение и регистрация договора аренды земельного участка в порядке, предусмотренном ч. 11 ст. 17 Федерального закона 377-ФЗ	3 кв. 2025 г.
Разработка и утверждение документации по планировке территории (ДПТ) в рамках процедуры, предусмотренной ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ	Разработка ДПТ	4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.
	Получение Приказа уполномоченного органа об утверждении ДПТ	
Внесение изменений в кадастр в соответствии с утвержденной ДПТ	Внесение в кадастр сведений об измененном виде разрешенного использования земельного участка в соответствии с ч. 8 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ на основании утвержденной ДПТ	2 кв. 2026 г.
Получение градостроительного плана земельного участка	Сбор документов к заявлению на получение ГПЗУ	2 кв. 2026 г. - 3 кв. 2026 г.
	Получение ГПЗУ по земельному участку	
Инженерные изыскания и проектные работы по застройке земельного участка	Инженерно-геологические изыскания	3 кв. 2026 г. - 4 кв. 2026 г.
	Инженерно-геодезические работы	
	Инженерно-экологические работы	
	Инженерно-гидрометеорологические работы	
	Проект стадии Э (эскизный проект)	
	Согласование технического задания на проектирование	
	Доработка проекта Э (по ранее принятой концепции)	
	Согласование планировок	
	Проект в стадии П (проект)	
	Старт разработки проекта стадии П	
	Проект в стадии П	
	Выход на экспертизу	
	Экспертиза проекта	
	Получение положительного заключения экспертизы и приёмка проекта П	
Проект в стадии Р (рабочая документация)		
Старт разработки проекта стадии Р		

Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период
	<i>Разработка рабочей документации</i>	
	<i>Приёмка полного комплекта рабочей документации</i>	
	Согласования исходно-разрешительной документации по проекту	
	Получение основных технических условий (ТУ) от ресурсоснабжающих организаций	
	Подготовка исходных данных	
	<i>Расчет мощностей</i>	
	<i>Подготовка правоустанавливающих документов</i>	
Получение прочей технической и разрешительной документации		
Получение разрешения на строительство	Получение разрешения на строительство	1 кв. 2027 г.
Прием-передача законченных строительством объектов от генподрядчика	Подписание актов приемки объектов капитального строительства с генподрядчиком	4 кв. 2029 г.
	Получение от генподрядчика актов, подтверждающих соответствие параметров объектов капитального строительства проектной документации	
	Получение актов о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	
Ввод объектов в эксплуатацию объектов	Получение от генподрядчика схемы, отображающих расположение объектов капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка	4 кв. 2029 г.
	Изготовление технических планов зданий в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"	
	Получение заключений органов государственного строительного надзора о соответствии объектов капитального строительства указанным в п. 1 ч. 5 ст. 49 Градостроительного кодекса требованиям проектной документации	
	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию	
Регистрация прав на введенные в эксплуатацию объекты	Присвоение адресов объектам	4 кв. 2029 г.
	Постановка объектов на кадастровый учёт	
	Оформление права собственности на объекты	

12. Осуществление реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым или на территории города федерального значения Севастополя:

а) информация о наличии либо отсутствии прав на земельный(ые) участок(и), необходимый(ые) для реализации инвестиционного проекта, с указанием его (их) местоположения и площади:

Для размещения планируемого к созданию в рамках реализации инвестиционного проекта комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта) заявитель планирует использовать земельный участок (кадастровый номер 90:22:010308:7305) площадью 3175 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86.

Право собственности на указанный объект принадлежит муниципальному образованию городской округ Симферополь Республики Крым.

Право пользования (аренды) указанным земельным участком возникнет у заявителя в порядке, установленном ч. 11 ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ, после заключения и регистрации соответствующего договора аренды.

Возможность предоставления земельного участка в указанном порядке подтверждается письмом собственника - муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в лице Администрации г. Симферополь от 10.06.2025 г. №1/9940/24/01-28/1 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации), полученным в ответ на обращение заявителя от 02.06.2025 г. №1/06/2025 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации).

б) информация о наличии либо отсутствии прав на объект(ы) недвижимости, необходимые для реализации инвестиционного проекта, с указанием его (их) местоположения и площади):

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

в) информация о наличии либо отсутствии инфраструктурного обеспечения инвестиционного проекта (электроэнергия, водоснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, подъездные пути):

Комплекс объектов коммерческой недвижимости (дом быта), планируемый к созданию и использованию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, будет обеспечен всей необходимой инфраструктурой, в т.ч.:

- ➔ **энергоснабжение:** есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение зданий и сооружений торгово-розничного комплекса к существующим сетям энергоснабжения г. Симферополя;
- ➔ **водоснабжение:** есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение зданий и сооружений торгово-розничного комплекса к существующим сетям водоснабжения г. Симферополя;
- ➔ **водоотведение:** есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение зданий и сооружений торгово-розничного комплекса к существующим сетям водоотведения г. Симферополя;
- ➔ **газоснабжение:** есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение зданий и сооружений торгово-розничного комплекса к существующим сетям газоснабжения г. Симферополя;
- ➔ **теплоснабжение:** нет потребности; не планируется подключение. Для обеспечения водонагрева и отопления запланировано использование автономных газовых систем;
- ➔ **подъездные пути:** есть потребность; планируется использование существующей сети автомобильных дорог Республики Крым, которые имеются в наличии на день составления настоящей инвестиционной декларации.

12.1. Источники финансирования инвестиционного проекта:

Источником финансирования инвестиционного проекта являются собственные средства инвестора. При дефиците собственных средств на осуществление капитальных вложений заявителем могут быть привлечены заемные, кредитные средства и другие источники финансирования.

12.2. Срок реализации инвестиционного проекта:

Срок реализации инвестиционного проекта – до 31.12.2039 г.

12.3. Планируемые этапы реализации инвестиционного проекта:

№ п/п	Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период	
1	Заключение договора об условиях деятельности в СЭЗ	Составление и подача инвестиционной декларации в Министерство экономического развития Республики Крым	3 кв. 2025 г.	
		Заключение договора об условиях деятельности в СЭЗ		
		Получение Свидетельства о включении заявителя в единый реестр участников СЭЗ		
2	Получение разрешительной документации и заключение договора аренды земельного участка	Мероприятия согласно графику, приведенному в п. 11 настоящей инвестиционной декларации	3 кв. 2025 г. - 1 кв. 2027 г.	
3	Создание и развитие комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (дома быта)	Строительство здания дома быта, объектов его инфраструктуры и благоустройства	Подготовительные строительные работы	1 кв. 2027 г. - 2 кв. 2027 г.
			Строительно-монтажные работы	2 кв. 2027 г. - 4 кв. 2029 г.
			Устройство наружных инженерных сетей	2 кв. 2027 г. - 4 кв. 2028 г.
			Устройство внутренних инженерных сетей	4 кв. 2028 г. - 4 кв. 2029 г.
			Благоустройство территории	4 кв. 2028 г. - 4 кв. 2029 г.
		Плановый ввод в эксплуатацию здания дома быта, объектов его инфраструктуры и благоустройства в бухгалтерском учете	1 кв. 2030 г.	
	Создание новых рабочих мест, подбор и наем персонала на новые рабочие места в соответствии с п. 8 настоящей инвестиционной декларации		2027 - 2030 гг.	
4	Эксплуатация и использование имущества, задействованного в рамках реализации инвестиционного проекта, в	Плановая эксплуатация и использование имущества, задействованного в рамках реализации инвестиционного проекта, с поэтапным включением в	2027 - 2029 гг.	

50

№ п/п	Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период
	период до выхода на проектную мощность	его состав результатов капитальных вложений с целью выхода на проектную мощность	
5	Выход на проектную мощность	Агрегированная экономическая оценка проектных решений и необходимых условий для достижения максимального мультипликативного эффекта в использовании приобретённых (созданных) основных средств и принятых организационно-технических решениях Коррекция плана развития предприятия с учетом проведенной экономической оценки эффективности осуществленных капитальных вложений (при необходимости) Достижение максимального экономического эффекта от развития предприятия	2030 г.
6	Эксплуатация на проектной мощности	Поддержание эксплуатационных характеристик основных средств на проектной мощности Ремонт и техническое обслуживание эксплуатируемых основных средств	2030 - 2039 гг.

13. Полноту и достоверность сведений, содержащихся в инвестиционной декларации, а также возможность достижения целей инвестиционного проекта подтверждаю.

Генеральный директор
ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»

_____ *подпись*²

Свириденко Татьяна Олеговна
МП

12.06.2025 г.

² Подписывается собственноручно или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи

ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»
ОГРН 1239100014262, ИНН 9102292856, юр. адрес: п/и 295017, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь,
пр-кт Кирова, д. 49а, кв. 1

ПРИЛОЖЕНИЕ

Таблица 1¹

Объект вложений ²	1-й год (3 кв. 2025 - 2 кв. 2026)				2-й год (3 кв. 2026 - 2 кв. 2027)				3-й год (3 кв. 2027 - 2 кв. 2028)			
	3 кв. 2025 I кв.	4 кв. 2025 II кв.	1 кв. 2026 III кв.	2 кв. 2026 IV кв.	3 кв. 2026 I кв.	4 кв. 2026 II кв.	1 кв. 2027 III кв.	2 кв. 2027 IV кв.	3 кв. 2027 I кв.	4 кв. 2027 II кв.	1 кв. 2028 III кв.	2 кв. 2028 IV кв.
Создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.)	0	105 000	105 000	0	560 000	840 000	1 866 667	4 901 109	5 951 664	5 951 664	5 951 664	5 951 664
ИТОГО	0	105 000	105 000	0	560 000	840 000	1 866 667	4 901 109	5 951 664	5 951 664	5 951 664	5 951 664
Объект вложений ²	4-й год (3 кв. 2029 - 2 кв. 2029)	5-й год (3 кв. 2029 - 2 кв. 2030)	6-й год (3 кв. 2030 - 2 кв. 2031)	7-й год (3 кв. 2031 - 2 кв. 2032)	8-й год (3 кв. 2032 - 2 кв. 2033)	9-й год (3 кв. 2033 - 2 кв. 2034)	10-й год (3 кв. 2034 - 2 кв. 2035)	11-й год (3 кв. 2035 - 2 кв. 2036)	12-й год (3 кв. 2036 - 2 кв. 2037)	13-й год (3 кв. 2037 - 2 кв. 2038)	14-й год (3 кв. 2038 - 2 кв. 2039)	15-й год (3 кв. 2039 - 4 кв. 2039) ³
Создание комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки (включая разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.)	26 192 182	11 623 387	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО	26 192 182	11 623 387	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

¹ Объем капитальных вложений указывается в рублях

² Указываются все объекты капитальных вложений

³ Данные представляются на весь срок реализации инвестиционного проекта: поквартально в первые три года реализации инвестиционного проекта, начиная с четвертого года - годовые

53

Таблица 2¹

Объект вложений ²	1-й год (3 кв. 2025 - 2 кв. 2026)				2-й год (3 кв. 2026 - 2 кв. 2027)				3-й год (3 кв. 2027 - 2 кв. 2028)			
	3 кв. 2025 I кв.	4 кв. 2025 II кв.	1 кв. 2026 III кв.	2 кв. 2026 IV кв.	3 кв. 2026 I кв.	4 кв. 2026 II кв.	1 кв. 2027 III кв.	2 кв. 2027 IV кв.	3 кв. 2027 I кв.	4 кв. 2027 II кв.	1 кв. 2028 III кв.	2 кв. 2028 IV кв.
х	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Объект вложений ²	4-й год (3 кв. 2028 - 2 кв. 2029)	5-й год (3 кв. 2029 - 2 кв. 2030)	6-й год (3 кв. 2030 - 2 кв. 2031)	7-й год (3 кв. 2031 - 2 кв. 2032)	8-й год (3 кв. 2032 - 2 кв. 2033)	9-й год (3 кв. 2033 - 2 кв. 2034)	10-й год (3 кв. 2034 - 2 кв. 2035)	11-й год (3 кв. 2035 - 2 кв. 2036)	12-й год (3 кв. 2036 - 2 кв. 2037)	13-й год (3 кв. 2037 - 2 кв. 2038)	14-й год (3 кв. 2038 - 2 кв. 2039)	15-й год (3 кв. 2039 - 4 кв. 2039) ³
х	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

¹ Объем инвестиционных затрат указывается в рублях

² Указываются все объекты и направления инвестиционных затрат, за исключением капитальных вложений, указанных в таблице 1, приведенной в настоящем приложении

³ Данные представляются на весь срок реализации инвестиционного проекта: поквартально в первые три года реализации проекта, начиная с четвертого года - годовые

54

ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»
ОГРН 1239100014262, ИНН 9102292856, юр. адрес: п/л 295017, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь,
пр-кт Кирова, д. 49в, кв. 1

Приложение 4.6

Договор аренды земельного участка № 100-2025

от 19.07.2025

г. Симферополь

Администрация города Симферополя Республики Крым в лице заместителя главы администрации **Полякова Сергея Александровича**, действующего на основании распоряжения от 11.10.2024 № 307-р (далее - Арендодатель) и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМДОМСТРОЙ»** (место нахождения: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Екатерининская, д. 28/10, помещ. 14, ИНН: 9102292856, КПП: 910201001, ОГРН: 1239100014262) в лице генерального директора Власенко Полины Богдановны (далее - Арендатор), далее по тексту – Стороны, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Приказом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 02.09.2020 № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов», Законом Республики Крым от 15.01.2015 № 66 – ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» (с изменениями и дополнениями), договором об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 09.07.2025 № 2042/25, заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок площадью **3175 кв. м.**, расположенный по адресу: **Республика Крым, г Симферополь, ул Севастопольская, в районе 86, кадастровый номер 90:22:010308:7305.**

Земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территории: «Приаэродромная территория аэродрома «Симферополь» (90:00-6.927), «Третья подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (90:00-6.957), «Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (90:00-6.961), «Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (90:00-6.958), Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (90:00-6.959).

Земельный участок предоставляется с целью реализации инвестиционного проекта «Создание и развитие на территории Республики Крым комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки».

1.2. Границы Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках

и зарегистрированных правах на объект недвижимости, копия которой является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Участок предоставляется с видом разрешенного использования – коммунальное обслуживание (код – 3.1), социальное обслуживание (код – 3.2), здравоохранение (код – 3.4), образование и просвещение (код – 3.5) культурное развитие (код - 3.6), общественное управление (код – 3.8) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), банковская и страховая деятельность (код – 4.5), выставочно-ярмарочная деятельность (код – 4.10) спорт (код – 5.1), связь (код - 6.8), обеспечение обороны и безопасности (код – 8.0), обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0), хранение автотранспорта (код – 2.7.1), служебные гаражи (код – 4.9), категория земель: земли населенных пунктов.

1.4. Передача Участка осуществляется на основании Акта о передаче земельного участка, который составляется в течение десяти дней со дня внесения Арендатором первого (очередного) платежа. Указанный Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

2. Арендная плата

2.1. Расчет арендной платы приведен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Размер арендной платы за неполный период (месяц, квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды.

2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания настоящего Договора, в дальнейшем может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Крым и муниципального образования городской округ Симферополь, в том числе, при изменении площади земельного участка при упорядочении границ участка, изменении вида разрешенного использования земельного участка, переводе земельного участка из одной категории в другую, изменении кадастровой стоимости земельного участка, пересмотре ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на соответствующий финансовый год, не более одного раза в год. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора через средства массовой информации. Уведомление может быть сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределенному кругу лиц либо письмом и является обязательным для Арендатора. Изменения, касающиеся арендной платы за пользование земельным участком, вступают в силу с даты, указанной в соответствующем нормативном правовом акте. В случае если такая дата не будет определена – с момента вступления нормативного правового акта в законную силу.

2.3. Арендная плата устанавливается в размере **797 274,25 руб.** (семьсот девяносто семь тысяч двести семьдесят четыре рубля двадцать пять копеек)

за год и вносится Арендатором в денежной форме равными частями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом в размере **66 439,52 руб.** (шестьдесят шесть тысяч четыреста тридцать девять рублей пятьдесят две копейки).

Первый платеж вносится не позднее 7 календарных дней с момента подписания договора Сторонами.

2.4. Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления средств по следующим реквизитам:

получатель – Управление Федерального казначейства по Республике Крым (Департамент развития муниципальной собственности Администрации города Симферополя л/сч 04753D07020);

ИНН: 9102223179;

КПП: 910201001;

Расчетный счет: 03100643000000017500

БИК: 013510002;

Банк: Отделение Республика Крым банка России/УФК по Республике Крым, г. Симферополь;

Счет банка получателя: 40102810645370000035;

Код ОКТМО: 35701000;

Обязательным реквизитом для зачисления денежных средств по арендной плате за земельные участки является

Код БК 911 1 11 05024 04 0000 120

Назначение платежа: Арендная плата за землю (пеня), период за который осуществляется платеж, номер договора, дата заключения Договора.

2.5. В случае изменения платежных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации либо письмом. В случае если после публикации Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчетный счет, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несет ответственность, предусмотренную разделом 5 настоящего Договора.

2.6. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

2.7. Арендатор несет ответственность за несвоевременное и не в полном объеме внесение арендной платы в соответствии с действующим законодательством.

2.8. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок Арендатору начисляется пеня в соответствии с действующим законодательством в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

2.9. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором в состоянии, пригодном для использования согласно установленному виду его разрешенного использования.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в подпункте 2.2 настоящего Договора.

3.1.4. Передать Арендатору в 10–дневный срок со дня первого (очередного) платежа Участок в состоянии, пригодном для разрешенного вида его использования, о чем в письменной форме составляются соответствующий акт, согласно пункту 1.4 Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Требовать от Арендатора своевременного и в полном объеме выполнения условий настоящего Договора.

3.2.2. Осуществлять контроль использования Участка, иметь беспрепятственный доступ к Участку с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

3.2.3. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.4. Требовать от Арендатора исполнения действующего законодательства Российской Федерации, Республики Крым, федеральных, региональных и муниципальных стандартов, норм и правил, касающихся использования Участка, не предусмотренных настоящим Договором.

3.2.5. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при следующих нарушениях его условий:

- невнесение арендной платы за Участок более одного квартала подряд;
- неиспользование земельного участка (его части) более одного года, если иной срок освоения земельного участка не предусмотрен правовым актом о предоставлении земельного участка или настоящим Договором;
- в случае нарушения Арендатором положений пункта 4.1. настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.6. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по инициативе Арендодателя по следующим основаниям:

- использование Участка (его части) с нарушением вида разрешенного использования и целей предоставления, указанных в пункте 1.3. настоящего Договора;
- использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- неисполнение обязанностей, возложенных на Арендатора подпунктами 4.1.2, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6, 4.1.8, 4.1.10, 4.1.12, 4.1.13, 4.1.15, 4.1.18, 4.1.19, 4.1.20, 4.1.21, 4.1.22 настоящего Договора.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. Представить Арендодателю не позднее десятого числа начала каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.4. Не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным периодом, производить с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.1.5. Использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом его разрешенного использования, указанным в п. 1.3 настоящего Договора.

4.1.6. Исполнять требования действующего земельного и природоохранного законодательства, федеральных, региональных и муниципальных стандартов, норм и правил, касающихся использования Участка.

4.1.6.1. Осуществлять деятельность на земельном участке с учетом требований статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.1.7. При отсутствии намерений о заключении договора аренды на новый срок, вернуть Арендодателю Участок в течение 7 календарных дней после окончания срока действия Договора по акту о передаче земельного участка, в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования.

4.1.8. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию, осуществлять комплексные работы по содержанию, своевременной и качественной уборке земельного участка, а также прилегающую территорию, в том числе обеспечивать транспортировку мусора и отходов до соответствующих мест накопления ТКО.

4.1.9. Осуществлять деятельность на земельном участке с учетом требований статьи 32 Федерального закона от 21.07.2014 № 206-ФЗ «О карантине растений».

4.1.10. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.

4.1.11. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественной характеристики Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.12. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.13. Не допускать реконструкцию существующих и строительство новых объектов до разработки проектной документации, ее утверждения,

получения положительных заключений соответствующих экспертиз по проектной документации и получения разрешения на строительство или реконструкцию в установленном порядке.

4.1.14. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.15. Не нарушать права и законные интересы собственников и пользователей смежных земельных участков.

4.1.16. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля использования и охраны земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора, а также собственника сооружения с кадастровым номером 90:22:000000:2504.

4.1.17. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический и фактический адреса, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением. При отсутствии такого уведомления документы, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.

4.1.18. В случае исключения Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), а также при переходе прав на объекты, расположенные на Участке, направить Арендодателю в 10-дневный срок об этом письменное уведомление с приложением копий документов об исключении Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей либо копий документов, подтверждающих переход прав на объекты, расположенные на Участке (договор, свидетельство о государственной регистрации права).

4.1.19. В течение 10 рабочих дней с момента подписания акта о передаче земельного участка, предусмотренного пунктом 1.4 настоящего Договора, обратиться в адрес Арендодателя для осуществления государственной регистрации. При подаче документов на государственную регистрацию, представить финансовый документ, подтверждающий внесение первого платежа в соответствии с пунктами 2.3, 2.4 настоящего Договора.

4.1.20. Оплатить расходы по государственной регистрации права аренды земельного участка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества.

4.1.21. В течение 7 календарных дней с момента государственной регистрации права аренды земельного участка, экземпляр Договора, зарегистрированного в уполномоченном органе, представить Арендодателю (в департамент муниципального имущества администрации города).

4.1.22. Приступить к освоению земельного участка с момента государственной регистрации права аренды в установленном порядке.

4.1.23. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока, указанного в пункте 6.1. настоящего Договора, письменное уведомление Арендодателю о намерении прекратить Договор аренды либо о заключении Договора на новый срок.

4.1.24. Арендатор несет иные обязательства, установленные законодательством Российской Федерации, Республики Крым, не предусмотренные настоящим Договором.

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Передавать арендованный Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

4.2.2. Передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия Арендодателя.

4.2.3. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через Участок, а также занимать коридоры прохода инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.2.4. Использовать возведенные объекты до их приема в эксплуатацию в установленном порядке.

4.2.5. Совершать иные действия, не предусмотренные настоящим Договором, без согласия Арендодателя.

4.2.6. Размещать на арендованном земельном участке нестационарный торговый объект.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования.

4.3.2. Возводить строения и сооружения в соответствии с видом разрешенного использования Участка и утвержденной проектной документацией на основании соответствующего разрешения на строительство.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность согласно условиям Договора, а по вопросам, которые не обусловлены Договором – согласно действующему законодательству.

В случае причинения вреда здоровью или имуществу гражданина, а также вреда имуществу юридического лица вследствие нарушения требования по санитарному содержанию предоставленных земельных участков, Арендатор обязан возместить вред в полном объеме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Участка, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка или передачи Участка в аренду.

5.2. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора Арендатор уплачивает арендную плату за все время просрочки в двукратном размере.

5.3. Все разногласия, связанные с Договором, решаются по соглашению сторон.

5.4. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Защита прав Сторон проводится согласно действующему законодательству.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор действует сроком до 31 декабря 2039 года с момента его подписания Сторонами.

6.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий.

6.3. После окончания срока действия договора, Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора, при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в случаях и при наличии в совокупности условий, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации.

7. Прекращение действия Договора

7.1. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в подпункте 6.1 настоящего Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию сторон.

7.3. По требованию одной из сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора по основаниям, указанным в подпунктах 3.2.5. и 3.2.6. настоящего Договора, о чем Арендатору направляется уведомление (заказным письмом с уведомлением о вручении).

8. Изменения Договора

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке за исключением изменения суммы арендной платы, указанной в разделе 2 настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах; один для Арендатора, один для Арендодателя, в электронном виде для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагаются:

- копия кадастровой выписки о земельном участке;
- акт о передаче земельного участка;
- расчет размера арендной платы за земельный участок.

9. Адреса и реквизиты сторон

Арендатор:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «СИМДОМСТРОЙ»
ИНН: 9102292856,
КПП: 910201001,
ОГРН: 1239100014262

Арендодатель:

Администрация города
Симферополя
ОГРН: 1149102098749;
ИНН: 9102048470;
КПП: 910201001

Адрес:

Российская Федерация,
Республика Крым,
г. Симферополь,
ул. Екатерининская, д. 28/10,
помещ. 14

Адрес:

Российская Федерация,
Республика Крым,
г. Симферополь,
ул. Толстого, 15

10. Подписи сторон

Арендатор:

Власенко Н.Б.



Арендодатель:

Поляков С.А.



**РАСЧЕТ
размера арендной платы за земельный участок**

1	Категория земель	Земли населенных пунктов
2	Разрешенное использование	коммунальное обслуживание (код – 3.1), социальное обслуживание (код – 3.2), здравоохранение (код – 3.4), образование и просвещение (код – 3.5), культурное развитие (код - 3.6), общественное управление (код – 3.8), обеспечение научной деятельности (код – 3.9), банковская и страховая деятельность (код – 4.5), выставочно-ярмарочная деятельность (код – 4.10), спорт (код – 5.1), связь (код - 6.8), обеспечение обороны и безопасности (код – 8.0), обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0), хранение автотранспорта (код – 2.7.1), служебные гаражи (код – 4.9)
3	Местонахождение земельного участка	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86
4	Кадастровая стоимость земельного участка	5308051,3
5	Площадь земельного участка кв.м	3175
6.	Процент от кадастровой стоимости для расчета годового размера арендной платы (П%)	3,27
7.	Минимальное или Максимальное значение размера арендной платы 1 кв.м. руб (3min, 3max), в диапазоне от 3min до 3max	min-251,11
8.	Сумма арендной платы за год, /руб./	797 274,25
9.	Сумма арендной платы за месяц, / руб./	66 439,52

Арендатор:

Арендодатель:

Генеральный Директор ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «СИМДОМСТРОЙ»

Заместитель главы администрации
города Симферополя



М.П.

Власенко



М.П.

С.А. Поляков

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.07.2025, поступившего на рассмотрение 24.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
24.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144551196	
Кадастровый номер: 90-22-010308:7305	
Номер кадастрового квартала:	90-22-010308
Дата присвоения кадастрового номера:	06.09.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86
Площадь, м2:	3175 +/- 20
Кадастровая стоимость, руб:	5308051.3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	90-22-000000:2504
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие, общественное управление, обеспечение научной деятельности, банковская и страховая деятельность, выставочно-ярмарочная деятельность, спорт, связь, обеспечение обороны и безопасности, обеспечение внутреннего правоохранения, земельные участки (территории) общего пользования, хранение автотранспорта, служебные гаражи
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Поляков Сергей Александрович, действующий(ая) на основании документа " АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СИМФЕРОПОЛЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144551196			
Кадастровый номер: 90:22:010308:7305			

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Муниципальное образование городской округ Симферополь Республики Крым данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 90:22:010308:7305-91/052/2022-1 06.09.2022 08:51:28
3	Документы-основания	3.1	Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым, № 3653, выдан 02.08.2022, Администрация города Симферополя Республики Крым
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Делегирован: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

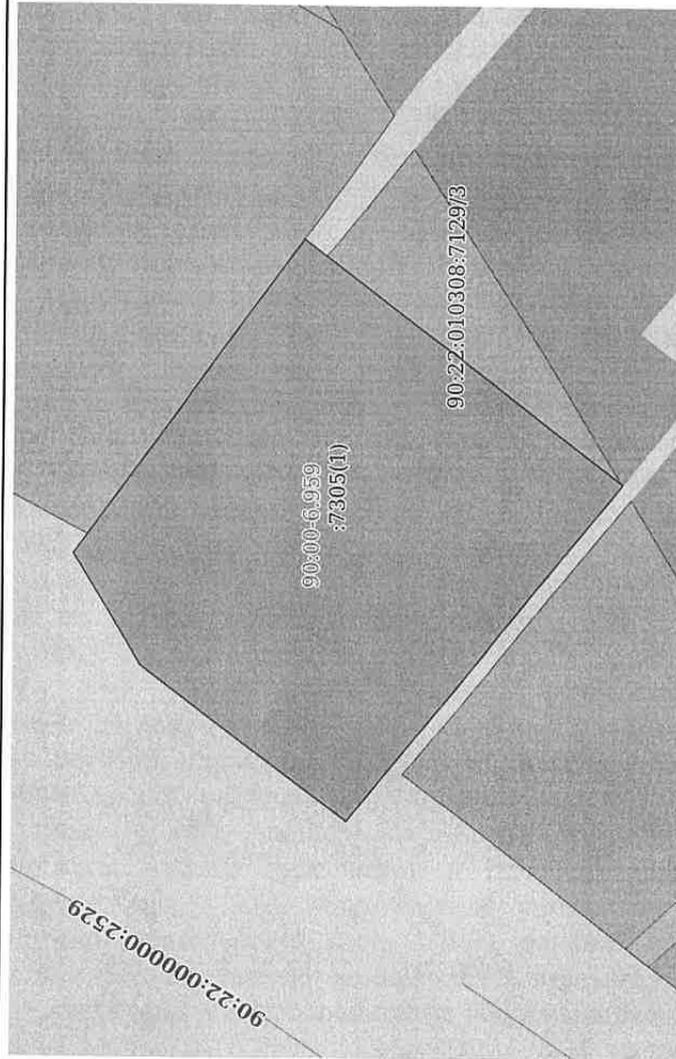
Земельный участок			
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144551196			
Кадастровый номер: 90:22:010308:7305			
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144551196			
Кадастровый номер: 90:22:010308:7305			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009Ф0В0С 81 А023Е64597F E2279ВЕВ50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Акт о передаче земельного участка
к Договору аренды земельного участка от «29» 07 2025 года
№ 160-2025

№ 160-2025 «30» 07 2025 г.

г. Симферополь

Администрация города Симферополя Республики Крым в лице заместителя главы администрации **Полякова Сергея Александровича**, действующего на основании распоряжения от 11.10.2024 № 307-р (далее - Арендодатель) и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМДОМСТРОЙ»** (место нахождения: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Екатерининская, д. 28/10, помещ. 14, ИНН: 9102292856, КПП: 910201001, ОГРН: 1239100014262) в лице генерального директора Власенко Полины Богдановны (далее - Арендатор), далее по тексту – Стороны, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Приказом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 02.09.2020 № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов», Законом Республики Крым от 15.01.2015 № 66 – ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» (с изменениями и дополнениями), договором об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 09.07.2025 № 2042/25, составили настоящий Акт о передаче земельного участка (далее - Акт) о нижеследующем:

1. «Арендодатель» в соответствии с Договором аренды земельного участка от «29» 07 2025 года № 160-2025 передает «Арендатору» в аренду сроком до **31 декабря 2039 года**, земельный участок кадастровый номер **90:22:010308:7305**, площадью **3175 кв. м**, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – коммунальное обслуживание (код – 3.1), социальное обслуживание (код – 3.2), здравоохранение (код – 3.4), образование и просвещение (код – 3.5), культурное развитие (код – 3.6), общественное управление (код – 3.8), обеспечение научной деятельности (код – 3.9), банковская и страховая деятельность (код – 4.5), выставочно-ярмарочная деятельность (код – 4.10), спорт (код – 5.1), связь (код – 6.8), обеспечение обороны и безопасности (код – 8.0), обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0), хранение автотранспорта (код – 2.7.1), служебные гаражи (код – 4.9), расположенный по адресу: **Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86.**

Земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территории: «Приаэродромная территория аэродрома «Симферополь» (90:00-6.927), «Третья подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (90:00-6.957), «Пятая подзона приаэродромной

территории аэродрома «Симферополь» (90:00-6.961), «Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (90:00-6.958), Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (90:00-6.959).

Земельный участок предоставляется с целью реализации инвестиционного проекта «Создание и развитие на территории Республики Крым комплекса объектов коммерческой недвижимости для обслуживания жилой застройки».

2. «Арендатор» принял в аренду сроком до 31 декабря 2039 года, указанный в п. 1 данного Акта земельный участок в качественном и техническом состоянии как он есть на день принятия (подписания настоящего Акта).

Состояние земельного участка на момент его передачи соответствует условиям его использования по виду разрешенного использования.

3. С момента подписания сторонами настоящего Акта обязательства, установленные Договором аренды земельного участка от «29 07 2025 года № 160-2025» Сторонами исполнены, претензий по существу Договора и к качеству земельного участка стороны друг к другу не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, один из которых находится у «Арендодателя», второй у «Арендатора», в электронном виде для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

5. «Арендатор» обязуется вернуть «Арендодателю» земельный участок, указанный в пункте 1 настоящего Акта, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования по акту приема-передачи в течение 7 календарных дней после окончания срока действия Договора аренды.

Арендатор:

Власенко П.Б.



Арендодатель:

Поляков С.А.



Учетная запись внесена МКУ Департамент развития муниципальной собственности администрации города в Книгу регистрации договоров аренды земельных участков от « 29 » 07 20 25 г. за № 100-2025

Главный специалист отдела
предоставления земельных участков
МКУ ДРМС



Начальник МКУ Департамент
развития муниципальной собственности
администрации города



Р. Марченков

ДЕПАРТАМЕНТ РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА
12
30
двенадцатый
07
25

Сорокин

Приложение 4.7

Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
05.08.2025г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	90:22:010308:7305
Номер кадастрового квартала:	90:22:010308
Дата присвоения кадастрового номера:	06.09.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Крым, г Симферополь, ул Севастопольская, в районе 86
Площадь, м2:	3175 +/- 20
Кадастровая стоимость, руб:	5208051.3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	90:22:000000:2504
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие, общественное управление, обеспечение научной деятельности, банковская и страховая деятельность, выставочно-ярмарочная деятельность, спорт, связь, обеспечение обороны и безопасности, обеспечение внутреннего правопорядка, земельные участки (территории) общего пользования, хранение автотранспорта, служебные гаражи
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СИМФЕРОПОЛЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное образование городской округ Симферополь Республики Крым

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 09F0B05C181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМенование Должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.08.2025г.			
Кадастровый номер: 90:22:010308:7305			

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Муниципальное образование городской округ Симферополь Республики Крым данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 90:22:010308:7305-91/052/2022-1 06.09.2022 08:51:28
3	Документы-основания	3.1	Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым, № 3653, выдан 02.08.2022, Администрация города Симферополя Республики Крым
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
5.1	вид:		Договор аренды (субаренды)
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, № 160-2025, выдан 29.07.2025
	дата государственной регистрации:		05.08.2025 18:36:21
	номер государственной регистрации:		90:22:010308:7305-91/017/2025-3
	предмет сделки:		Земельный участок расположенный по адресу: Республика Крым, г Симферополь, ул Севастопольская, в районе 86, КУН 90:22:010308:7305
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
6.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		05.08.2025 18:36:21
	номер государственной регистрации:		90:22:010308:7305-91/017/2025-2

Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 0906B0C81A023B64597E1E25798BFB50			
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
05.08.2025г.	
Кадастровый номер: 90:22:010308:7305	
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.08.2025 по 31.12.2039
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИМДОМСТРОЙ", ИНН: 9102292856, ОГРН: 1239100014262
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 160-2025, выдан 29.07.2025, дата государственной регистрации: 05.08.2025, номер государственной регистрации: 90:22:010308:7305-91/017/2025-3
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
7 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
10 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
11 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

полное наименование должности	
инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BFC181A023B64597F1E25798FE650 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.08.2024 по 26.10.2025	

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.08.2025г.			
Кадастровый номер: 90:22:010308:7305			
12	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

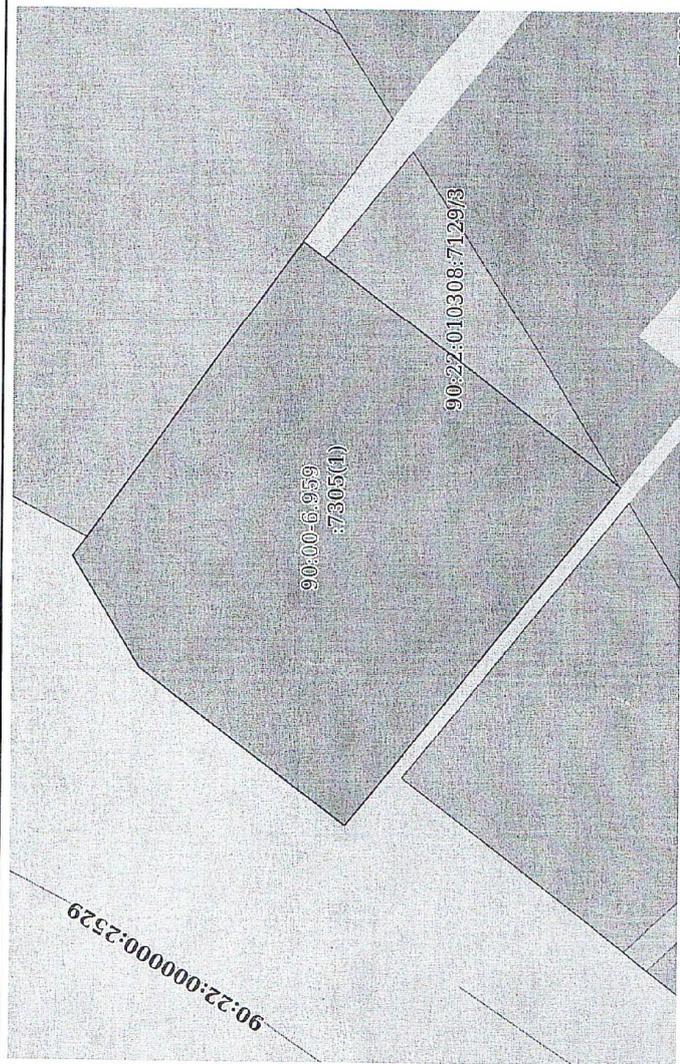
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
			
Сертификат: 009F0BDC51A023B64597E1E25798F650			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
05.08.2025г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 90:22:010308:7305		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800

Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	------------------

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0B3C181A023864897E1E23708E6E80
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Приложение 4.8

Белогорский районный отдел Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым
полное наименование органа регистрации прав

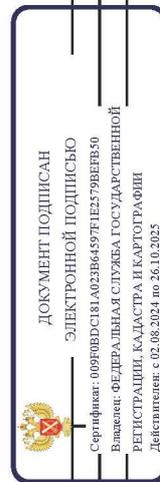
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.08.2025, поступившего на рассмотрение 22.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-161212128	
Кадастровый номер:	90:22:010308:7129
Номер кадастрового квартала:	90:22:010308
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Крым, г Симферополь, ул Севастопольская, в районе дома 86
Площадь, м2:	4488 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб:	7503160.39
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Дополнительное, начальное и среднее общее образование, Среднее и высшее профессиональное образование, Обеспечение деятельности в области гидрогеологии и смежных с ней областях, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Улично-дорожная сеть, Служебные гаражи, Обеспечение внутреннего правопорядка, Бытовое обслуживание, Объекты культурно-досуговой деятельности, Парки культуры и отдыха, Обеспечение занятий спортом, Обеспечение питания, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Общественное питание, Религиозное использование, Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ершова Елена Ильинична, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СИМФЕРОПОЛЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

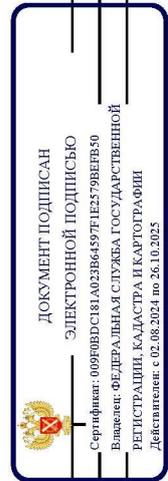
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
22.08.2025г. № КУВМ-001/2025-161212128	
Кадастровый номер: 90:22:010308:7129	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИМДОМСТРОЙ", ИНН: 9102292856, ОГРН: 1239100014262
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 90:22:010308:7129-91/008/2025-3 27.05.2025 11:59:41
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи имущества, вносимого участником ООО в качестве вклада в уставной капитал ООО "Стрела Спорт", выдан 22.05.2025
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Свидетельство об одностороннем решении единственного участника юридического лица, выдан 22.05.2025 Документ нотариально удостоверен: 22.05.2025 Ковальчук Юлия Игоревна 82/83-н/82-2025-1-1182 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-161212128			
Кадастровый номер: 90.22.010308:7129			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 4
22.08.2025г. № КУЗВИ-001/2025-161212128		
Кадастровый номер: 90:22:010308:7129		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1000 Условные обозначения:


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009f0bd5c1a023b64597e2579bbe60
 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ _____ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ _____



**МІНІСТЕРСТВО
ОСВІТИ,
НАУКИ ТА МОЛОДІ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ**

**МИНИСТЕРСТВО
ОБРАЗОВАНИЯ,
НАУКИ И МОЛОДЕЖИ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
ТАСИЛЬ, ИЛИМ ВЕ
ГЕНЧЛИК НАЗИРЛИГИ**

пер. Совнаркомовский, 3, г. Симферополь, Республика Крым, 295000,
приемная (3652) 27-52-32, канцелярия (3652) 27-61-33
e-mail: info@crimeaedu.ru http://monm.rk.gov.ru/

от 04.08.2025 № 01-15/5308 ООО «Специализированный
застройщик «СИМДОМСТРОЙ»
на № _____ E-mail: 1993006@inbox.ru

Министерство образования, науки и молодежи Республики Крым на ваше письмо от 18.07.2025 № б/н направляет информацию о наличии свободных мест в муниципальных образовательных учреждениях, находящихся в шаговой доступности (500 м) от проектируемого объекта «Строительство многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Севастопольской в районе дома 86, г. Симферополь, Республика Крым».

Общеобразовательные учреждения:

– МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 38 имени Героя Российской Федерации В.А. Дорохина» муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, расположенное по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская, зд. 86/2 (Проектная мощность 726 мест, фактическая нагрузка 1025 учеников);

– МБОУ «Средняя общеобразовательная школа-детский сад «Лингвист» с углубленным изучением иностранных языков» муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, расположенное по адресу: г. Симферополь, ул. Крымских Партизан, д. 15 (Проектная мощность 367 мест, фактическая нагрузка 400 учеников).

Дошкольные образовательные учреждения:

– Структурное подразделение (детский сад) МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 38 имени Героя Российской Федерации В.А. Дорохина» муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, расположенное по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская, зд. 86/2 (Проектная мощность 120 мест, фактическая нагрузка 49 воспитанников);

– Структурное подразделение (детский сад) МБОУ «Средняя общеобразовательная школа-детский сад «Лингвист» с углубленным изучением иностранных языков» муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, расположенное по адресу: г. Симферополь, ул. Крымских Партизан, д. 15 (Проектная мощность 75 мест, фактическая нагрузка 53 воспитанника);

– МБДОУ «Детский сад компенсирующего вида № 37 «Гвоздичка» муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым,

расположенное по адресу: г. Симферополь, ул. Тополевая, 17 (Проектная мощность 92 места, фактическая нагрузка 76 воспитанников):

– МБДОУ «Детский сад комбинированного вида № 56 «Ландыш» муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, расположенное по адресу: г. Симферополь, пер. Гавена, 3 (Проектная мощность 275 мест, фактическая нагрузка 292 воспитанника);

– МБДОУ «Детский сад комбинированного вида № 78 «Колокольчик» муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, расположенное по адресу: г. Симферополь, ул. Дмитрия Ульянова, 28А (Проектная мощность 150 места, фактическая нагрузка 235 воспитанников).

Первый заместитель министра



С.Н. Львова

Исп. Дроздов А.С.
тел.:7(365)60-19-10



МИНИСТЕРСТВО ЖКХ РК

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
«ВОДА КРЫМА»
(ГУП РК «Вода Крыма»)

Киевская ул., д. 1 А, г. Симферополь, Республика Крым, Россия, 295053

Тел. (3652) 27-10-53, e-mail: office@voda.crimea.ru

8(800) 506-00-05, 8(800) 506-00-06, www.voda.crimea.ru

ИНН 9102057281; КПП 910201001; ОКПО 0072458350001; ОГРН 1149102120947

23.07.2025 № 16772/О-ту, тп//01
На №СДС-1 от 15.07.2025г.

ООО «Специализированный
застройщик «СИМДОМСТРОЙ»
295000, РК, г.Симферополь,
ул. Екатерининская, 28/10, пом. 14.

Технические условия № ТУ-230725-18/01 от 23.07.2025г.

на переустройство инженерных сетей, по объекту:
**«Строительство многоквартирного жилого дома с пристроенными
помещениями общественного назначения по ул. Севастопольской в р-не
дома 86, г. Симферополь, Республики Крым»**

расположенного по адресу:

**Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская
(кадастровый номер: 90:22:010308:7129)**

В связи с тем, что в пределах границ объекта проходят инженерные сети балансовой принадлежностью ГУП РК «Вода Крыма», при проектировании, необходимо предусмотреть мероприятия по переустройству инженерных сетей, согласно требований (СП 31.13330.2021) «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», и типовыми проектами.

Просим Вас предусмотреть нижеследующие мероприятия:

1. Точное месторасположения водопроводной сети определить методом шурфовки совместно с представителями ГУП РК «Вода Крыма».
2. В местах соединения с существующим водоводом Д-700 мм смонтировать камеры и установить запорную арматуру.
3. Трассировку новых участков водопроводной сети выбрать при проектировании.
4. Для прокладки водопроводной сети рекомендуется - использовать полиэтиленовые трубы или трубы чугуна ВЧШГ.
5. Проход через препятствия (дороги и др.) выполнить из стальных труб - футляров с защитным покрытием (внутренним и наружным).
6. Проектирование выноса водопроводной сети вести в соответствии с действующими нормами и правилами (СП) и настоящими техническими условиями.

7. Предусмотреть санитарно-ремонтную зону для сетей водоснабжения.
8. Проект выноса водопроводной сети согласовать с ГУП РК «Вода Крыма» и иными заинтересованными организациями согласно действующим нормам. Один экземпляр проекта передать в ГУП РК «Вода Крыма».
9. Работу по выносу сетей водоснабжения произвести только после согласования рабочего проекта по выносу инженерных коммуникаций с ГУП РК «Вода Крыма».
10. Работу по выносу сетей водоснабжения производить без прекращения подачи воды потребителям.
11. Строительство выноса водопроводной сети должны вестись под техническим надзором и сдаваться поэтапно ГУП РК «Вода Крыма».
12. После осуществления выноса сетей водопровода представить в адрес ГУП РК «Вода Крыма» комплект исполнительной документации, в том числе 1 экземпляр в электронном виде.

Срок действия технических условий — 3 года.

Главный инженер

С.В. Шумилов



Исп. . Е.Ю. Стефанов

Приложение 4.11



АДМІНІСТРАЦІЯ
МІСТА СІМФЕРОПОЛЯ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА СІМФЕРОПОЛЯ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КЪЫРЫМ ДЖУМХУРИЕТИ
СИМФЕРОПОЛЬ
ШЕЭРИНИНЪМЕУРИЕТИ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

ул. Толстого, 15, г. Симферополь, Республика Крым, 295000, тел.: (3652) 600-342, e-mail: dgh@simf.rk.gov.ru

13.08.2025 № 1/14150/24/01-28/1

на № 1 _____ от 12.08.2025

ООО "СЗ "СИМДОМСТРОЙ"

ул. Екатерининская, д. 28/10, пом. 14,
г. Симферополь, Республика Крым,
295000

e-mail: a.kireev@ccg-crimea.ru

МКУ Департамент городского хозяйства Администрации города Симферополя Республики Крым (далее – Департамент), руководствуясь Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения», Федеральным законом № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Земельным кодексом Российской Федерации, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», согласовывает организацию присоединения (примыкание) земельного участка с кадастровым номером 90:22:010308:7305 по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в районе 86 к автомобильной дороге общего пользования местного значения с ИИ 35 401 ОП МГ 0809 (район координат 44.924174, 34.082685) и сообщает следующие технические условия.

Обеспечить:

- составление проекта производства работ в соответствии с нормативными документами, требованиями. Допустима привязка типовых технологических карт к условиям производства работ;
- в случае необходимости переустройства, реконструкции, переноса,

ремонта, восстановления сетей инженерной инфраструктуры, конструкций и опор электроснабжения, освещения, связи, электрического транспорта в зоне производства работ, получить согласие и технические условия на проведение работ собственника соответствующего сооружения, конструкции, опоры. Обеспечить исполнение полученных технических условий в полном объеме с подтверждением об исполнении от собственника сооружения, конструкции, опоры;

- разработку схемы организации дорожного движения на период производства работ с учетом ОДМ 218.6.019-2016 с учетом ограничения скоростного режима 40 км/ч. Согласовать схему организации дорожного движения на период производства работ с Департаментом и Управлением Госавтоинспекции МВД по РК;

- разработку схемы организации дорожного движения на период эксплуатации в соответствии с нормами и требованиями РФ. Согласовать схему организации дорожного движения на период эксплуатации с Департаментом и Управлением Госавтоинспекции МВД по РК.

- На период эксплуатации предусмотреть и особое внимание уделить:

- переходно-скоростные полосы (полоса торможения и полоса разгона),
- направляющий островок, приподнятый (разделения транспортных потоков заезд - выезд);

- запрет остановки транспортных средств на участке переходно-скоростных полос, примыкания, проезда;

- при выезде маневр только «направо»;

- пешеходные удерживающие ограждения;

- нерегулируемый пешеходный переход с элементом утилитарного освещения на участке пересечения тротуара проектным проездом;

- дополнительное утилитарное освещение участка примыкания (по необходимости);

- тротуар вдоль проектного проезда с присоединением к тротуару автодороги;

- ширины примыканий предусмотреть не менее СП 4.13130.2013. Рекомендовано исходя из проектируемой интенсивности и характеристик т/с как для IV категорий дорог;

- разработать и выполнить мероприятия по обеспечению боковой видимости на примыканиях;

- конструкцию дорожной одежды примыкания, переходно-скоростных полос в пределах радиусов закруглений равнопрочной с основной дорогой;

- примыкания выполнить в асфальтобетонном исполнении;

- перенос тротуара осуществлять с сохранением существующей ширины, при проведении работ организовать временный тротуар;

- на участке пересечения проезда и тротуара обеспечить доступность

маломобильных групп населения;

- геодезическую разбивку с установкой контрольных «маяков» и выносной отметок на бортовой камень (верх маяка или отметка должны соответствовать верху покрытия после уплотнения),
- проверка и корректировка соответствия высотных отметок крышек колодцев требованиям проекта (при наличии),
- регулировку люков колодцев подземных коммуникаций и приведение их в соответствие с проектной отметкой покрытия по наличию;
- наращивание, в случае необходимости, колодцев с использованием металлических вкладышей или железобетонных сегментов;
- безопасность производства работ;
- исполнение правил производства работ;
- исполнение требований пожарной безопасности;
- охраны труда;
- безопасность движения пешеходов, транспортных средств;
- охраны окружающей среды;
- мойку колес строительной техники на период производства работ,
- расстановку информационных щитов строительства;
- соблюдение Правил благоустройства территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым;
- все разрушения и повреждения дорожных покрытий, озеленения и элементов благоустройства, произведенные по вине строительных и ремонтных организаций при производстве земляных работ или других видов строительных работ, должны быть устранены в полном объеме организациями, получившими разрешение на производство земляных работ, в сроки, согласованные с уполномоченным органом Администрации города Симферополя Республики Крым;
- дорожное покрытие должно быть восстановлено в соответствии с действующими нормами и правилами, в зависимости от типа покрытия, в соответствии с назначением;
- обеспечить ограждение строительной площадки/зоны производства работ на период проведения работ в соответствии с нормативными требованиями РФ;
- по завершении производства работ в течении 24 часов выполнить демонтаж и вывоз всех установленных конструкций на период организации строительной площадки;
- наряду с настоящими техническими условиями должны соблюдаться требования строительных норм и правил, нормативных требований, стандартов РФ, РК, МОГО Симферополь РК.

Запрещается:

- в полосе отвода прилегающих дорог размещать временные здания и

сооружения (бытовки, вагончики, заборы и т.д.) не предусмотренные схемой на период производства работ;

- перенос, ремонт, реконструкция, восстановление сетей инженерной инфраструктуры, опор без согласования и наличия технических условий собственника;
- загрязнение полосы отвода, проезжей части автомобильной дороги и прилегающих территорий;
- выравнивание профиля устройством нижнего слоя покрытия переменной толщины;
- снос и повреждение зеленых насаждений. В случае необходимости вопрос урегулировать с Департаментом в рамках комиссионного обследования и выдачи порубочного билета (при наличии возможности);
- повреждение элементов автомобильных дорог, покрытий, бортовых камней, дорожных знаков, пешеходных ограждений и т.д. вне зоны производства работ;
- ограничение видимости дорожных знаков;
- нарушение логистики сложившейся траектории движения пешеходов и изменение параметров (ширины) тротуара автодороги.

Для выполнения работ необходимо:

1. получить в администрации г. Симферополя разрешение на производство земляных работ, обеспечить заполнение обходного листа в полном объеме при проведении работ глубиной от 0,3 см.;

2. согласованные схемы организации дорожного движения в 1 экземпляре предоставить в Департамент и муниципальное бюджетной учреждение «Город».

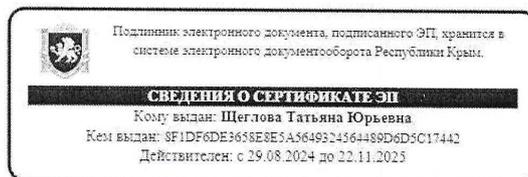
По выполнению работ необходимо произвести благоустройство прилегающей территории (восстановительные работы, уборка и очистка зоны производства работ). Для подтверждения факта исполнения технических условий уведомить Департамент для проведения совместного обследования.

Срок действия технических условий – 1 год с момента выдачи.

В случае невыполнения настоящих требований, запретов, технические условия считать недействительным.

**Заместитель начальника
департамента**

Т. ЩЕГЛОВА



Исп. Тараненко А.А.
тел.: 79787680882

Приложение 4.12



Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Крым

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
«КРЫМТЕПЛОКОММУНЭНЕРГО»**

(ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго»)

ул. Гайдара, 3а, г. Симферополь, Республика Крым, Россия, 295026
Тел. (3 652) 53-41-87 E-mail: kanc@tce.crimea.com, сайт: <http://tce.crimea.com>
ОКПО 00477038, ОГРН 1149102047962
ИНН/КПП 9102028499/910201001

От И.С.А.А.А.А. № 02-22/3376
на № 3 от 12.08.2025г.

**Директору ООО «СЗ «Симдомстрой»
Власенко П.Б.**

Рассмотрев Ваш заявление о заключении договора о подключении к системе теплоснабжения и предоставлении технических условий на подключение к тепловым сетям объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Севастопольской в районе дома 86, г. Симферополь, Республика Крым», с общей тепловой нагрузкой 0,7633203 Гкал/час, сообщаем Вам, что в настоящее время отсутствует техническая возможность подключения тепловой нагрузки данного объекта к системе теплоснабжения ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго» в связи с отсутствием резерва пропускной способности тепловых сетей.

Для создания технической возможности подключения данного объекта к системе теплоснабжения ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго» необходимо выполнить замену участка надземной тепловой сети с увеличением диаметра трубопроводов с Д159мм на Д219мм от ул. Новороссийская до точки присоединения напротив земельного участка подключаемого объекта в районе детского сада №56 протяженностью не менее 603 м трассы.

В соответствии с п. 24 Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.11.2021г. № 2115 создание технической возможности подключения к системе теплоснабжения возможно обеспечить следующими вариантами:

1) заключение договора о подключении с платой, установленной в индивидуальном порядке, без внесения изменений в инвестиционную программу ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго» и с последующим внесением соответствующих изменений в схему теплоснабжения в установленном порядке;

2) заключение договора о подключении будет осуществлено после внесения необходимых изменений в схему теплоснабжения и (или) инвестиционную программу ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго». Подключение будет осуществлено после выполнения необходимых мероприятий, независимо от срока их выполнения.

В связи с тем, что ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго» является дотационным предприятием и установлен предельный уровень тарифов, поэтому финансовые средства

на реализацию инвестиционной программы предприятия не предусмотрены в действующем тарифе.

В случае выбора Вами первого варианта подключения будут разработаны мероприятия по замене и строительству тепловых сетей. Стоимость выполнения данных мероприятий будет определена после разработки проектной документации и включена в плату за подключение, устанавливаемую Государственным комитетом по ценам и тарифам РК в индивидуальном порядке на данный объект, которая в последствии будет включена в договор о подключении к системе теплоснабжения.

Просим Вас направить в наш адрес ответное письмо с указанием выбранного варианта подключения либо с отказом от подключения к системе теплоснабжения ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго».

Главный инженер



Р.Л. Кравчук

Исп. Коваленко И.Г.
53-40-26

**ГУП РК "Вода Крыма"
МИНИСТЕРСТВО ЖКХ РК**

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
«ВОДА КРЫМА»
(ГУП РК «Вода Крыма»)**

Киевская ул., д. 1 А.г. Симферополь, Республика Крым, Россия, 293053
Тел: (3652) 27-10-53, e-mail: office@voda.crimea.ru
8(800) 506-00-05, 8(800) 506-00-06, www.voda.crimea.ru

ИНН 9102057281; КПП 910201001; ОКПО 00772458350001; ОГРН 1149102120947

**Технические условия на подключение
к централизованной системе водоснабжения и водоотведения
№ ТУ-130825-22 / 01 от 13.08.2025 года**

Заказчик:	ООО "СЗ "СИМДОМСТРОЙ"	
Юридический адрес (адрес регистрации):	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Екатерининская, д.28/10, пом.14	
На основании входящей заявки:	1229 / З-тр / 01 , 12.08.2025 13:28:32	
По объекту (название объекта):	Земельный участок с разрешенным использованием: коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие, общественное управление, обеспечение научной деятельности, банковская и страховая деятельность, выставочно-ярмарочная деятельность, спорт, связь, обеспечение обороны и безопасности, обеспечение внутреннего правопорядка, земельные участки (территории) общего пользования, хранение автотранспорта, служебные гаражи	
Расположенного по адресу:	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, в р-не д.86	
Сведения о принадлежности земельного участка:	90:22:010308:7305-91/017/2025-3 от 05.08.2025 , 90:22:010308:7305	
Максимальная величина нагрузки в возможных точках подключения:	Водоснабжение: 80,44 м3/сут	Водоотведение: 80,44 м3/сут
Сведения о принадлежности здания:	—	
Планируемый срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:	2 025 г.	
Срок действия технических условий:	3 года	

- Место подключения: Водопровод Ду-400 мм (мат. - Чугун) по ул. Севастопольская. Давление в точке подключения: 1 атм. (0,1 МПа).
 - Наружное пожаротушение-20 л/сек
 - Внутреннее пожаротушение-20 л/сек
 - Автоматическое пожаротушение- 20 л/сек.
- Место подключения: Сеть канализации Ду-600 мм (мат. - ж/б) по ул. Севастопольская.
- Разработка проектной документации осуществляется на основании Параметров технологического присоединения (приложение 1 п. 2) к договору о подключении.
- В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 подключение объекта осуществляется на основании Заявления о подключении и заключенного Договора о подключении (технологическом присоединении).
- Для заключения Договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоснабжения и водоотведения заказчик обязан обратиться в ГУП РК «Вода Крыма» с заявлением о подключении с приложением документов, определенных в п. 26 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130.
- В соответствии с п.13 ст. 18 № 416 Федерального Закона, размер платы за подключение (технологическое присоединение) определяется на основании тарифа на подключение с учетом величины подключаемой нагрузки и расстояния от точки подключения объекта заказчика до существующих сетей централизованного водоснабжения и водоотведения или по индивидуальному тарифу. В течении срока действия технических условий заявитель вправе обратиться в ресурсоснабжающую организацию для заключения Договора о подключении (технологическом присоединении).

Главный инженер

С.В. Шумилов



Исполнитель: Арутюнян Э.С. +7(978)467-06-49



Общество с ограниченной ответственностью
«Миранда-медиа»
ул. Героев Аджимушкая, 9/11
г. Симферополь, Республика Крым, Россия,
295011
E: mmedia@miranda-media.ru



ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ от 25.08.2025г. №03-02/06-М-192

на технологическое присоединение объекта «Строительство многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Севастопольской в районе дома 86, г. Симферополь, Республика Крым», расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами: 90:22:010308:7305, 90:22:010308:7129 ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ», кадастровый номер земельного участка 90:22:010308:7129

1. Наименование организации, которой выдаются ТУ (Заказчик)	ООО «СЗ «СИМДОМСТРОЙ»
2. Основание выдачи ТУ, заявление на ТУ	Вх. № СДС-6 от 20.08.2025г.
3. Точка подключения	Точка подключения организуется в существующем колодце кабельной канализации АО «Крымтелеком» №44/953 на границе земельного участка объекта строительства. (Схема расположения существующего КК №44/953 – Приложение к Техническим условиям)
4. Подключение объекта к сети ООО «Миранда-медиа»	<p>4.1. Проектом предусмотреть строительство кабельной канализации (в том числе кабельного ввода) от существующего кабельного колодца № 44/953 в здание Объекта.</p> <p>4.2. Получить разрешение в АО «Крымтелеком» на доступ в кабельную канализацию. При необходимости получить технические условия на переустройство кабельного колодца.</p> <p>4.3. Количество каналов проектируемой кабельной канализации электросвязи (ККЭ) должно соответствовать нормам загрузки каналов кабелями различного назначения, приведенным в пп. 12.2.4, 12.2.6 РД 45.120-2000 «ГОРОДСКИЕ И СЕЛЬСКИЕ ТЕЛЕФОННЫЕ СЕТИ», и нормам резервирования каналов, приведенным в п. 12.10.4 РД 45.120-2000. Проектируемые кабельные колодцы оборудовать люками с запорным устройством.</p> <p>4.4. Проектом предусмотреть организацию слаботоочных ниш на каждом этаже проектируемого здания, вертикальных и горизонтальных каналов для прокладки слаботоочных коммуникаций.</p> <p>4.5. Проектом предусмотреть организацию внутриобъектовых сетей:</p>

Страница 1

	<p>4.5.1. PON-сети с вводом оптических волокон в каждую квартиру и установкой расчетного количества оптических разветвителей;</p> <p>4.5.2. радиофикации и оповещения.</p> <p>4.6. Проектом предусмотреть прокладку волоконно-оптических кабелей расчетной емкости от точки подключения до каждого здания и узла доступа проектируемого объекта с монтажом разветвительных муфт в кабельных колодцах и установкой расчетного количества оптических разветвителей.</p> <p>4.7. На стороне узла доступа, оконечить ВОК оптическим кроссом.</p> <p>4.8. В Точке подключения предусмотреть запас ВОК не менее 15 метров.</p>
5. Телефонизация и Интернет	Предоставление абонентам услуги IP телефонии и доступа в сеть Интернет обеспечивается по технологии GPON.
6. Телевидение (IP ТВ).	Передача цифрового телевизионного сигнала обеспечивается ООО «Миранда-медиа» в сети доступа по технологии GPON (IP TV) в каждое помещение. Телевизионный сигнал на вход телевизионного приемника абонента подается от устанавливаемого ООО «Миранда-медиа» устройства декодирования цифрового телевизионного сигнала (Set Top Box), по технологии GPON включаемого в коммутатор доступа/роутер. Количество устанавливаемых Set Top Box должно соответствовать количеству ТВ-приемников. Для питания декодера необходимо наличие электрической розетки на расстоянии не более 1 метра от устройства STB. Потребляемая мощность составляет не более 20 Вт.
7. Радиофикация и оповещение	<p>7.1. Для подачи программ проводного радиовещания, оповещения и управления оборудования необходимо построить систему этажного оповещения (СЭО).</p> <p>7.2. На объекте строительства установить оборудование абонентского IP вещания, количество которого определяется проектом в зависимости от количества радиоточек, в следующем составе:</p> <p>7.2.1. Телекоммуникационный шкаф для размещения телекоммуникационного оборудования.</p> <p>7.2.2. Конвертер IP/СПВ FG-ACE-CON-VF/Eth,V2 типа «НАТЕКС», 1U, кол-во конвертеров определить проектным решением.</p> <p>7.2.3. Оптический модем.</p> <p>7.3. Обеспечить электропитание и заземление проектируемого оборудования.</p> <p>7.4. Предусмотреть гарантированное электропитание проектируемого оборудования (обеспечение бесперебойного электропитания не менее 4 часов).</p> <p>7.5. Требования к помещению для размещения оборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадь не менее 1 кв.м; - расположение на технических этажах или первом этаже, но на площадях, не подлежащих продаже вместе с коммерческими и другими помещениями; - обеспечить заведение в шкаф радиофикации шнура оптического соединительного (ШОС) со сплиттера второго каскада GPON, оконеченного терминалом ONU/ONT ООО «Миранда-медиа»; - максимальное потребление электроэнергии аппаратурой,

	<p>определяются при проектировании.</p> <p>7.6. Настройку конфигурации оборудования и трактов IP вещания осуществить силами работников ООО «Миранда-медиа».</p> <p>7.7. Внутреннюю абонентскую сеть, напряжением 30V выполнить в соответствии с требованиями нормативных документов.</p> <p>7.8. Количество радиоточек, громкоговорителей системы оповещения определить в соответствии с СП 133.13330.2012, СП 134.13330.2012.</p> <p>7.9. В ходе производства строительно-монтажных работ оформить акт скрытых работ.</p>
8. Проектирование	<p>8.1. Заказчик должен заказать в профильной проектной организации, имеющей соответствующее разрешение на данный вид деятельности, разработку проектной документации.</p> <p>8.2. Проектной документацией предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строительство кабельной канализации; - для проектируемых смотровых устройств кабельной канализации - нижние крышки усиленного типа с запирающим устройством; - прокладку ВОК в существующей и проектируемой кабельной канализации; - обеспечить наличие технологических коммуникаций; - использование только сертифицированного не поддерживающего горение ВОК; - емкость ВОК определить проектным решением. <p>8.3. В проектах предусмотреть специальные меры по сохранности оборудования. Активное оборудование устанавливать в ящиках повышенной защищенности от механических воздействий, оборудованных сейфовыми замками и вентиляционными отверстиями.</p> <p>8.4. Активное оборудование подключать от распределительного щита, устанавливаемого в специально выделенном помещении, по отдельным кабельным линиям, с установкой автоматов защиты в распределительном щите и в проектируемых металлических шкафах.</p> <p>8.5. Номинальный ток защитных автоматов необходимо определять исходя из значений потребляемых электрических мощностей.</p> <p>8.6. Электропитание VoIP-шлюзов, коммутаторов, конвертеров IP/СПВ организовать по первой категории надежности с использованием источника бесперебойного питания, обеспечивающего непрерывную работу активного оборудования от сети переменного напряжения 220В в течение 4-х часов.</p> <p>8.7. Марки и модели активного оборудования необходимо согласовать на этапе проектирования с ООО «Миранда-медиа».</p> <p>8.8. Проектную документацию представить на согласование в ООО «Миранда-медиа».</p>
9. Порядок выполнения работ и заключения договоров.	<p>9.1. Заключение договора с ООО «Миранда-медиа» о технологическом присоединении к сетям связи с обязательным разграничением балансовой принадлежности сетей.</p> <p>9.2. В соответствии с техническими условиями разработать проект силами проектной (подрядной) организации.</p> <p>9.3. После заключения договора на технологическое присоединение предоставить на согласование проектную документацию. Если договор на технологическое присоединение</p>

	не заключен, проектная документация рассмотрена не будет.
10. Требования к выполнению проектных и строительно-монтажных работ.	<p>10.1. Проект по строительству сетей выполнить в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - РД 45.120-2000 «Нормы технологического проектирования. Городские и сельские телефонные сети», - ГОСТ Р 21.703-2020 «Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации проводных средств связи», - СП 133.13330.2012 «Сети проводного радиовещания и оповещения в зданиях и сооружениях. Нормы проектирования», - СП 134.13330.2012 «Системы электросвязи зданий и сооружений. Основные положения проектирования», - ГОСТ Р 53246-2008 «Информационные технологии. Системы кабельные структурированные. Проектирование основных узлов системы. Общие требования». <p>10.2. Проектные и строительно-монтажные работы должны производиться организациями, имеющими аккредитацию в саморегулируемой организации (СРО) с правом осуществления данных работ в соответствии с законодательством РФ.</p> <p>10.3. После окончания строительных работ подготовить объект строительства к сдаче с участием представителей ООО «Миранда-медиа».</p> <p>10.4. Известить письменно ООО «Миранда-медиа» об окончании строительно-монтажных работ, получить Акт осмотра готовности сетей к эксплуатации и Справку о выполнении технических условий.</p> <p>10.5. ООО «Миранда-медиа» оставляет за собой право вносить изменения в действующие технические условия. Об изменениях в ТУ ООО «Миранда-медиа» уведомляет заказчика письменно.</p>
11. Требования к проектируемому строительно-монтажному объекту	В случае попадания в пятно застройки существующих линий и сооружений связи ООО «Миранда-медиа», до начала производства работ на объекте, предусмотреть вынос/защиту ЛКСС с перекладкой и переключением всех кабелей за счет средств Заказчика по отдельным ТУ ООО «Миранда-медиа».
12. Срок действия настоящих технических условий	Срок действия настоящих технических условий составляет 3 года со дня выдачи технических условий. В случае если в течение 1 года со дня выдачи заявителю технических условий заявителем не будет подана заявка о подключении, срок действия технических условий прекращается.

СОГЛАСОВАНО:

Директор
департамента развития
и оптимизации сети

Начальник группы
технических условий


К. В. Сонин


Е. С. Макарова

Исп. Торопчина В.И.
+7(3652)62-09-85

Страница 4

