

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение
градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта: 14-05/2026//290526-12-1-ДУ
Заказчик: ООО «ГАМБИТ-С»

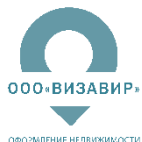
**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участником свободной экономической зоны – ООО "ГАМБИТ-С"
(ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта
"Создание торгово-офисного центра"**

Проект планировки территории
Материалы по обоснованию

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ПМТ
Том 2.2

**г. Симферополь
2026**





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение
градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта: 14-05/2026//290526-12-1-ДУ
Заказчик: ООО «ГАМБИТ-С»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участником свободной экономической зоны – ООО "ГАМБИТ-С"
(ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта
"Создание торгово-офисного центра"**

Проект планировки территории
Материалы по обоснованию

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ПМТ
Том 2.2

Генеральный директор

Максимова В.И.

Главный инженер проекта

Шевченко И.В.



г. Симферополь
2026



СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 1.1	17-09/2025 -ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	17-09/2025 -ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Текстовая часть	
2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Том 2.1	17-09/2025 -ДПТ-ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 2.2	17-09/2025 -ДПТ-ППТ.2.2	Раздел 2. Текстовая часть	
Том 2.3	17-09/2025 -ДПТ-ППТ.2.3	Инженерные изыскания	
3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 3.1	17-09/2025 -ДПТ-ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	17-09/2025 -ДПТ-ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			
Том 4.1	17-09/2025 -ДПТ-ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	17-09/2025 -ДПТ-ПМТ.4.2	Раздел 2. Текстовая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2.2

1.	ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
2.	РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ	7
3.	Физико-географические условия проектирования	7
3.1	Климат.....	10
3.1	Характеристика опасных инженерно-геологических процессов	13
4.	ХАРАКТЕРИСТИКА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	14
4.	ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	16
5.	ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	19
6.	ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ.....	23
7.	ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.....	24
8.	Параметры планируемых объектов капитального строительства, расположенных на территории устанавливаемой зоны общественно-деловой застройки (ОДЗ).....	29
9.	ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.....	32
10.	ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	35
11.1.	Элементы планировочной структуры застройки	36
11.2.	Красные линии	36
11.3.	Баланс территории	36
11.	ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	37
12.1.	Водоснабжение.....	37
12.2.	Водоотведение.....	38
12.3.	Электроснабжение	39
12.4.	Газоснабжение.....	41
12.5.	Связь и информатизация	41
12.	Санитарная очистка.....	42
13.	Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	42
14.	ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ.....	43
15.	ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	48
15.1.	Мероприятия по охране атмосферного воздуха.....	49
15.2.	Мероприятия по охране растительного и животного мира	50
15.3.	Мероприятия по защите почв	50
15.4.	Мероприятия по рациональному использованию и охране водных объектов.....	51
16.	ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	51



ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ		
Лист 1	Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:10000	
Лист 2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу М1:500	
Лист 3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500	
Лист 4	Схема организации транспорта и пешеходов М 1:500	
Лист 5	Вариант архитектурно-планировочного решения застройки территории М 1:500	
Лист 6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:500	
Лист 7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:500	

1. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участком свободной экономической зоны - ООО «ГАМБИТ-С» (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта «Создание торгово-офисного центра» подготовлена ООО «ВИЗАВИР» на основании:

- Приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 29 апреля 2026 № 149-«П»;

- договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 26 марта 2026 г. № 2268/26;

- инвестиционной декларации, прилагаемой к заявлению о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и г. Севастополя;

- Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями), далее - СТП Республики Крым;

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 775 (с изменениями в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 14.11.2025 № 775);

- Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденных решением 45 сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361, (с изменениями и дополнениями) (далее – ПЗЗ);

В соответствии с частью 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 6 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. В составе разрабатываемой документации по планировке территории предусмотрена подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории.

В соответствии с частью 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.



Настоящим проектом планировки территории предусмотрено:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристики планируемого развития проектируемой территории;
- определение очередности планируемого развития проектируемой территории.

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации:

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Схема территориального планирования Республики Крым, утверждённая постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями), далее - СТП Республики Крым;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 14.11.25 №775), далее - РНГП Республики Крым;
- 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»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 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 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»;
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412»;



- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам, и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

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

- СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;

- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий» Актуализированная редакция СНиП III-10-75;

- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*;

- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения», актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;

- СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»;

- СП 124.13330.2012 "СНиП 41-02-2003 Тепловые сети";

- СП 131.13330.2025 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция (с изменениями и дополнениями от 10.04.2008, 6.10.2009, 9.09.2010, 25.04.2014);

СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»,

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», а также другими нормами и стандартами.

- Закон Республики Крым от 16.01.2015г. №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

- Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым».

- 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 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка



которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решений об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;

- Постановление Совета министров Республики Крым от 12 июля 2019 №391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов».

- Иные законодательные и нормативные правовые акты

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

Настоящая документация по планировке территории выполнена в соответствии со следующими инженерными изысканиями:

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации выполнен ООО «ИНВЕСТПРОЕКТСТРОЙ» в 2025 году, 030325-12-1-ДПС-ИГДИ;

- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации выполнен ООО «ИНВЕСТПРОЕКТСТРОЙ» в 2025 году, 030325-12-1-ДПС-ИГИ;

- технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий, выполнен ООО «ИНВЕСТПРОЕКТСТРОЙ» в 2025 году, 030325-12-1-ДПС-ИГМИ;

- технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для проекта планировки территории выполнен ООО «ИНВЕСТПРОЕКТСТРОЙ» в 2025 году, 030325-12-1-ДПС-ИЭИ.

- технический отчет по результатам инженерно-геофизических исследований для подготовки проектной документации выполнен ООО «ИНВЕСТПРОЕКТСТРОЙ» в 2025 году, 030325-12-1-ДПС-ИГФИ.

Документация по планировке территории разработана на основании топографической съёмки в масштабе 1:500, система координат – местная (СК-1963), система высот - Балтийская.

3. ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

В административном отношении участок в границах проектирования расположен в юго-восточной части г. Симферополя, по улице Воровского, земельный участок 27.

Район проектирования по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических – один геоморфологический элемент; геологических – один ИГЭ грунта; инженерно-геологические процессы – высокая сейсмичность, карстоопасность) относится к II категории сложности, согласно таб. Г1 приложения Г СП 47.133330.2016.



Геоморфология и рельеф

В геоморфологическом отношении исследуемый район расположен в черте города Симферополя, который занимает центральную часть Крымского полуострова, находясь таким образом на стыке Горного и Равнинного Крыма. Симферополь находится между Внутренней и Внешней грядами Предгорья в пределах Северной продольной депрессии, с эрозионно-денудационным рельефом плиоцен-четвертичного возраста которую дренирует р. Салгир и ее притоки р. Славянка и Малый Салгир.

В геологическом строении участка изысканий принимают участие отложения неогена, перекрытые сверху морскими отложениями четвертичного возраста, которые представлены насыпным слоем.

Почвы

Почвенный покров района разнообразен. Это обусловлено разнообразными условиями рельефа, составом и свойствами почвообразующих пород. В районе проектируемой территории преобладают черноземы южные мицеллярно-карбонатные, чернозёмы карбонатные, дерново-карбонатные, которые сформировались на продуктах выветривания пород внутренней и внешней куэстовых гряд.

Согласно почвенному районированию Крыма в окрестностях участка выделяются черноземы остаточного-карбонатные, но имеют местами измененный профиль в результате антропогенной деятельности.

Травянистый растительный покров участка изысканий скуден. Представители – сорные виды. Основная ассоциация – разнотравие. Доминируют: полевица тонкая (*Agróstis capilláris*), пырей ползучий (*Elytrígia répens*), росичка (*Digitaria*), одуванчик лекарственный (*Taraxacum officinale*), яснотка полевая (*Lámium álbum*), Общее проективное покрытие – 5-10%.

Древесно-кустарниковая растительность представлена дикорастущими плодовыми деревьями. Средняя высота – 3-4 м, диаметр ствола – 25 см.

Состояние всей древесной растительности – хорошее.

Необходимость вырубки определяется проектом (вырубка рекомендуется, если древесная растительность будет располагаться в пятне застройки).

На проектируемой участке, виды растений, занесенные в Красную книгу Республики Крым и Красную книгу РФ, отсутствуют.

Инженерно-геологические условия

По результатам полевых и лабораторных исследований грунтов, вскрытых при бурении скважин, на основании анализа пространственной изменчивости частных показателей свойств грунтов, определенных лабораторными методами в геолого-литологическом разрезе участка, до изученной глубины 16,0 м, выделены один слой и четыре инженерно-геологических элемента (ИГЭ 1, ИГЭ 2, ИГЭ-3, ИГЭ-4).

Слой - Н – Насыпной слой.

ИГЭ-1 – Галечниковый грунт с супесчаным заполнителем (al(QN3-Qh).

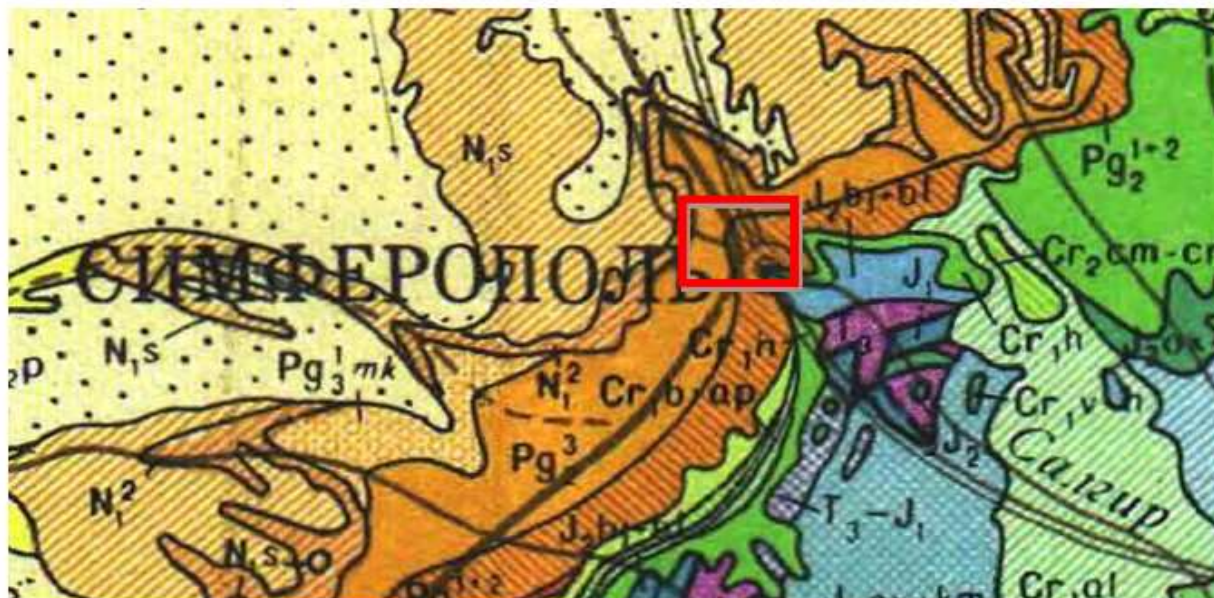


ИГЭ-2 – Глина полутвердая, тяжелая, песчанистая (Р 32).

ИГЭ-3 – Мергель полускальный, очень низкой прочности (Р 32).

ИГЭ-4 -Глина тяжелая, твердая сильнонабухающая (Р 32).

Согласно таблице СП 14.13330.2018, РСН 60-86 грунты ИГЭ 1, ИГЭ 2, ИГЭ-3, ИГЭ-4 относятся к II (второй) категории по сейсмическим свойствам.



Нижний и средний эоцен (симферопольский и бахчисарайский ярусы). Нуммулитовые известняки, глины, мергели



Участок изысканий

Рисунок 1. Геологическая карта Крыма

Сейсмическая интенсивность территории (фоновая или исходная) в баллах шкалы MSK-64; в соответствии с картой ОСР-2015-А для 10% вероятности превышения расчётной сейсмической интенсивности в течение 50 лет и средним периодам повторения таких интенсивностей I один раз в 500 лет; составляет 7 баллов, согласно СП 14.13330.2018

Категория сложности инженерно-геологических условий по совокупности геоморфологических, геологических, гидрогеологических факторов и условий – III (сложная) согласно прил. Г СП 47.13330.2016.

Гидрография и гидрогеология

Участок расположен в 2400м от уреза воды р. Славянка, за границами ее водоохранной зоны (50м).

Гидрография территории города Симферополя представлена реками Салгир, Малый Салгир, Абдалка, Булганак, Славянка, Мокрый Лог; Симферопольским водохранилищем; ручьями и прудами. В пределах города (парк им. Гагарина) в реку



Салгир впадает правый приток — Малый Салгир, который протекает через урочище Чокурча (район ул. Луговая). Другой мелкий приток — Абдалка протекает через микрорайоны Белое, Загороднее и впадает в Малый Салгир в районе ул. Титова. Реки Славянка и Казанка полностью протекают по территории города. Расположенное южнее городских кварталов, на территории, подчинённой горсовету, русловое Симферопольское водохранилище, которое является одним из важнейших источников водоснабжения города. Другими важными источниками являются наливное Межгорное водохранилище и Партизанское водохранилище.

На участке изысканий водные объекты отсутствуют.

В соответствии с геоморфологическим районированием площадка изысканий расположена на правом берегу реки Салгир в пределах II надпойменной террасы. Рельеф участка проведения работ представляет собой ровную поверхность. Абсолютные отметки рельефа колеблются в районе от +245,70 – +247,90 метров.

Согласно гидрогеологическому районированию Крымского полуострова исследуемый район относится к области Симферопольского поднятия (Гидрогеология СССР, том VIII, Крым, 1970).

При производстве работ (апрель 2025года) в геологических выработках до изученной глубины 16 метров, УГВ был зафиксирован во всех скважинах на глубине 1,8-4,6 м (абс. отметки 243,90-241,30).

Область по подтопляемости – II; район территории по подтопляемости – II-А. Потенциально подтопляемые в результате длительных климатических изменений (глобальное потепление климата, изменение циркуляции атмосферы, увеличение годовой суммы осадков, подъем уровней морей, водохранилищ), согласно приложению И СП 11-105-97, часть II.

В соответствии с ответом Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №10391/8 от 07.04.2025 г., , объект не затрагивает пояса ЗСО подземных и поверхностных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения..

Участок в границах проектирования по критериям типизации по подтопляемости относится к типу II.

3.1 Климат

Проектируемая территория по климатическому районированию относится к III климатическому району, подрайону III-Б согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология».

Климат предгорный с мягкой зимой и жарким, продолжительным летом. Среднегодовая температура воздуха 11,0°C. Среднегодовой уровень осадков 510мм. Максимум осадков приходится на лето, однако близость к средиземноморскому климату делает невыраженный вторичный максимум осадков, приходящийся на декабрь. В феврале, начале марта приходит сезон ветров, преобладают северо-восточные направления.

Среднегодовая температура воздуха составляет 11,0°C. Наиболее холодным месяцем является январь, среднемесячная температура воздуха составляет 0,2°C (таблица 1), абсолютный минимум температуры воздуха приходится на февраль и составляет минус 30,2°C (таблица 2).



Наиболее теплым месяцем является июль, среднемесячная температура воздуха составляет 22.3°C, абсолютный максимум температуры воздуха не совпадает со среднемесячными показателями и приходится на август с температурой плюс 39.5°C.

Таблица 1. Среднемесячная и годовая температура воздуха, (°C) за период 1966-2021 гг., абсолютные значения температуры воздуха за весь период наблюдений по данным АМСГ Симферополь

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
0.2	0.8	4.3	10.3	15.5	19.6	22.3	21.9	17.0	11.3	6.3	2.4	11.0

Таблица 2. Абсолютный максимум и абсолютный минимум температуры воздуха (°C) АМСГ Симферополь за период 1966-2021 гг.

Показатели	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Абсолютный максимум	20.4	23.0	28.7	31.6	36.0	37.7	39.3	39.5	37.2	33.3	28.0	25.4	39.5
Абсолютный минимум	-26.1	-30.2	-18.4	-11.1	-4.2	1.4	4.5	3.8	-5.1	-11.1	-17.8	-23.2	-30.2

Составной частью водного баланса атмосферы является влажность воздуха. От ее величины в значительной степени зависит образование облачности и выпадение осадков. Основным источником обогащения воздуха влагой является вода морей и океанов, которая испаряясь с их поверхности, в виде водяного пара переносится воздушными течениями в различные районы земли.

Таблица 3. Средняя месячная и годовая относительная влажность воздуха, (%) АМСГ Симферополь за период 1966-2021 гг.

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
84	81	75	69	69	67	63	63	68	75	82	85	73

Среднегодовая сумма осадков исследуемой территории составляет 510 мм. Максимальное месячное количество осадков наблюдается в июле месяце и составляет 324 мм. Наибольшее среднемесячное количество осадков наблюдалось в июле месяце и составило 56.1 мм. Максимальное годовое количество осадков - 831 мм (Таблица 4).

Максимальное суточное количество осадков 122 мм (отмечено в июле) (Таблица 5).

Таблица 4. Атмосферные осадки АМСГ Симферополь, мм, за период 1966-2021 гг.

Показатели	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Среднее месячное	43.6	33.2	35.3	34.8	41.9	56.1	47.9	45.2	39.5	39.5	43.9	49.5	510
Максимальное	129	118	94	109	136	230	324	290	155	161	150	177	831

Таблица 5. Максимальное количество осадков за сутки, мм, АМСГ Симферополь за весь период наблюдений

Характеристика	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
Максимальное	29	31	30	43	96	101	122	119	59	58	52	43	119



Пространственная неоднородность поля осадков в холодный период года в Крыму обуславливает неравномерное распределение снежного покрова по его территории. Снежный покров устанавливается в среднем в I декаде декабря. В отдельные годы снежный покров может возникать раньше или позже средних дат.

В связи с тем, что зимы в Крыму довольно теплые, с частыми оттепелями, на большей части полуострова не бывает устойчивого снежного покрова.

Число дней со снежным покровом составляет около 38 дней. Сходит снежный покров обычно в II декаде марта.

Средняя высота снежного покрова составляет 8.4см, максимальная 33см, минимальная высота составляет 2см, запасы воды в снеге составляют 50-55мм.

Таблица 6. Даты появления и схода снежного покрова по данным АМСГ Симферополь за период 1976-2021г

Симферополь	Самая ранняя дата	Средняя дата	Самая поздняя дата
Появление	01.XI	05.XI	04.II
Сход	02.III	11.III	15.IV

Расчет снеговой нагрузки на АМСГ Симферополь не производят.

Таблица 7. Продолжительность периода со снежным покровом по наблюдениям АМСГ Симферополь за период 1976-2021 гг. (7)

станция	Число дней		
	Средн.	макс	мин
АМСГ Симферополь	38	70	14

Отложения льда любой интенсивности относятся к опасным атмосферным явлениям. В среднем за год 24 дня с гололедом. Отложения гололеда с диаметром менее 10мм отмечаются в 80% случаев, повторяемость отложений с диаметром 15мм и более составляет 8-14%, особо опасные отложения ≥ 25 мм отмечаются редко 1-2%. Масса отложений гололеда в большинстве случаев колеблется от 20г до 80г на 1м погонной длины (1). Продолжительность периода с отложением гололеда весьма различна - от нескольких минут до нескольких дней.

Таблица 8. Максимальная толщина (мм) нормативной стенки гололеда, возможная 1 раз в 5, 25 лет по данным наблюдений АМСГ Симферополь за период 1984-2021 гг.

5 лет	25 лет
7,1	11.6
Примечание: Расчет характеристик с фактической высоты гололедного станка (2м) к необходимому 10 м пересчитывался согласно "Руководству по специализированному обслуживанию климатической информации" под ред. Н.В.Кобышевой (7).	

Территория, согласно СП 20.13330-2016, относится по толщине стенки гололеда III району.

Таблица 9. Среднее число дней в году с гололедом по данным АМСГ Симферополь за период 1984-2021гг

Месяцы	X	XI	XII	I	II	III	IV	год
гололед	1	5	8	11	7	7	1	24

Ветер

Среднегодовая скорость ветра по данным АМСГ Симферополь составила 4.4м/с, наибольшая среднемесячная скорость ветра – 4.9м/с, наименьшая – 3.8м/с.

Таблица 10. Среднемесячная и годовая скорость ветра по данным наблюдений АМСГ Симферополь за период 1984-2021гг

Характеристика	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Средняя	4.9	4.9	4.9	4.7	4.0	3.8	3.9	3.8	3.9	4.3	4.6	4.8	4.4

Количество дней со скоростью ветра ≥ 15 м/с (в порывах) составляет в среднем 54 дней в году. Подобной силы ветра чаще отмечаются с декабря по март месяц.

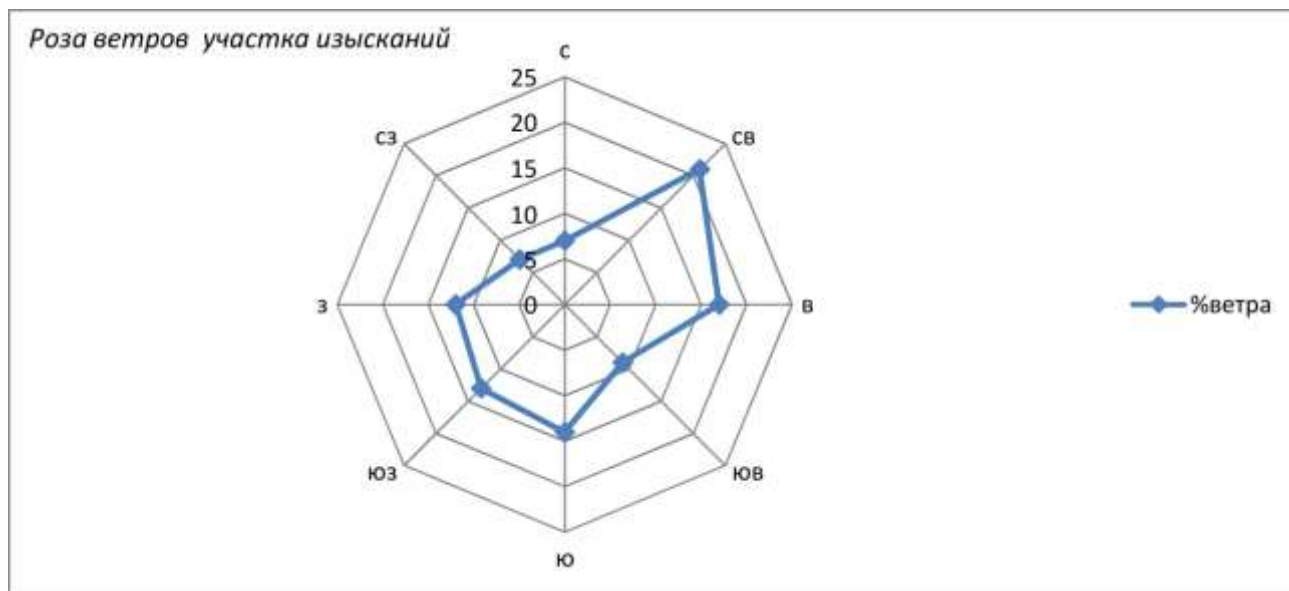


Рисунок 2. Роза ветров, по среднегодовым показателям АМСГ Симферополь.

Количество дней со скоростью ветра ≥ 25 м/с (в порывах) в среднем составляет 0.8 за год. Отмечается в осенне-зимне-весенний период в незначительном количестве.

Среди атмосферных явлений наиболее характерными являются: туманы, грозы, град, а также засушливые явления - суховеи, пыльные бури. Данные по суховеям, пыльным бурям, смерчам, лавинам, селям по АМСГ Симферополь отсутствуют (не отмечены на пункте наблюдения). Среднее число дней с грозой за годовой период в среднем - 32, наибольшее 60.

Других опасных процессов и явлений в виде цунами, селей, наводнений и т.п. в соответствии с приложением Б, В СП 11-103-97, на участке изысканий и на постах наблюдений не наблюдалось.

3.1 Характеристика опасных инженерно-геологических процессов

Опасные гидрометеорологические процессы и явления

Из опасных гидрометеорологических процессов и явлений на участке возможны:

- Очень сильный ветер (≥ 25 м/с < 33 м/с);
- Шквал (порыв ≥ 25 м/с);
- Ураганный ветер (≥ 33 м/с);
- Очень сильный дождь (≥ 30 мм за ≤ 12 часов);
- Очень сильные смешанные осадки (≥ 30 мм за ≤ 12 часов)
- Сильный гололёд (диаметр > 20 мм);



- Крупный град (диаметр ≥ 20 мм)
- Сильное отложение мокрого снега (диаметр > 35 мм);
- Сильное сложное отложение (диаметр > 35 мм).

Других опасных процессов и явлений в виде цунами, селей, наводнений и т.п. в соответствии с приложением Б, В СП 11-103-97, на проектируемом участке и на постах наблюдений не наблюдалось.

Неблагоприятные физико-геологические процессы и явления

Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция здания или сооружения согласно карте А ОСР-2015, прил. А СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах» - сейсмичность района 7 баллов, согласно карте В ОСР-2015 – сейсмичность 8 баллов, согласно карте С ОСР-2015 – сейсмичность 8 баллов.

По расчету методом сейсмических жесткостей, приращение сейсмичности исследуемой территории для уровня риска «А» (ОСР-2015), с учетом приращения сейсмической интенсивности составляет 7,53 баллов, что в целочисленном значении составляет 8 баллов.

При освоении данных участков нужно учитывать не только сейсмическую опасность, связанную с сейсмическими свойствами грунтов, но и влияние неблагоприятных геологических и инженерно-геологических процессов

Среди неблагоприятных процессов и явлений следует выделить карст: территория города относится к Симферопольскому карстовому району Предгорно-Крымской карстовой области; на территории выделяются четыре карстовых участка, соответствующих основным формам рельефа: Внутренней гряде, Внешней гряде, продольной впадине между ними и поперечной долине реки Салгир. Оползневые участки расположены в районе улиц Леского, Б.Хохлова, Пирогова, С.Перовской. Кроме того, в пойме р. Салгир, в районе железнодорожного вокзала расположены участки с высоким уровнем залегания грунтовых вод (меньше 2 м); в западной части города – участки с повышенным уровнем залегания грунтовых вод (до 3-х метров).

4. ХАРАКТЕРИСТИКА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория расположена в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (рис.2).

В соответствии со сведениями, полученными из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) проектируемая территория находится в пределах кадастрового квартала: 90:22:010223.

Кадастровый номер: 90:22:010223:63

Категория земель: земли населённых пунктов.

Общая площадь территории в границах проектирования – 3 776 кв.м.



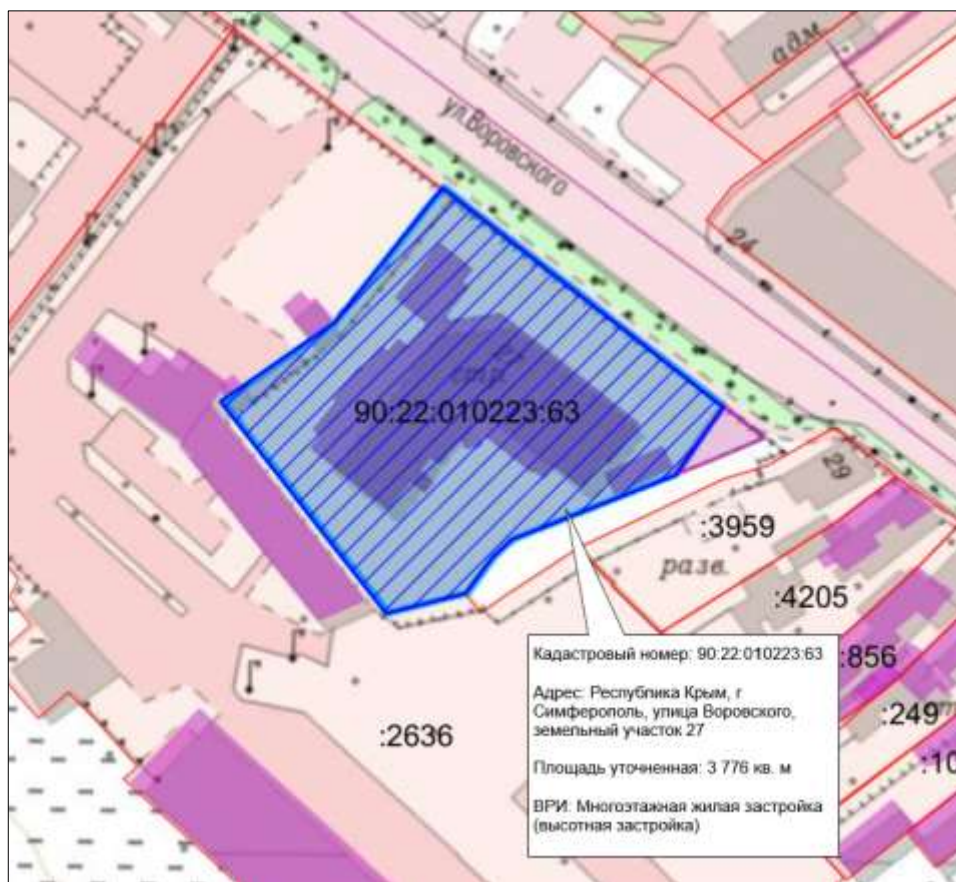


Рисунок 3 - Схема границ территории проектирования на публичной кадастровой карте (данные ЕГРН).

Проектируемая территория ограничена:

- с северо-востока - территорией общего пользования (ул. Воровского);
- с северо-запада, юго-запада – смежным земельным участком с кадастровым номером 90:22:010223:2636 (виды разрешенного использования земельного участка «обеспечение внутреннего правопорядка; образование и просвещение»);
- с юго-востока – частично со смежным земельным участком с кадастровым номером 90:22:010223:2636 (виды разрешенного использования земельного участка «обеспечение внутреннего правопорядка; образование и просвещение») частично – проездом (территория общего пользования улично-дорожной сети).

В административном отношении проектируемая территория находится в границах г. Симферополь, ул. Воровского, 27 (кадастровый квартал: 90:22:010223).

Характеристики существующих земельных участков, расположенных в границах проектируемой территории приведены в табл.11.



Таблица 11 Характеристика существующих земельных участков, расположенных в границах проектируемой территории

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования	Форма собственности
1	90:22:010223:63	Республика Крым, г Симферополь, улица Воровского, земельный участок 27	3 776	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Государственная субъекта РФ

На указанной территории расположен объект незавершенного строительства с КН 90:22:010223:2477, характеристики которого приведены в табл.12 В рамках реализации инвестиционного проекта предусматривается реконструкция указанного объекта с изменением его площади, этажности и функционального назначения с целью создания торгово-офисного центра.

Таблица 12 Характеристика существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах проектируемой территории

№ п/п	Кадастровый номер ОКСа	Адрес (описание местоположения)	Назначение	Площадь застройки, кв.м.	Форма собственности
1	90:22:010223:2477	Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Воровского, д.27	Многokвартирный жилой дом	1 385,2	Частная собственность

Инженерные коммуникации представлены в виде: подземной кабельной (ЛЭП) коммуникации, подлежащей демонтажу.

Изъятие земельных участков и/или объектов капитального строительства на территории проектирования настоящей документацией по планировке территории не предусмотрено.

4. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВНЫМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Существующее положение:

Проектируемая территория расположена в зонах с особыми условиями использования территории, где установлен особый режим использования территории, перечень которых приведен в табл. 13.



Таблица 13. Перечень зон с особыми условиями использования территории в соответствии со сведениями ЕГРН

п/п	Реестровый номер	Наименование	Ограничение
1	90:22-6.81	Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-1(3) объектов культурного наследия федерального значения «Археологический комплекс «Неаполь Скифский», IX век до н.э. - IV век, регионального значения «Братская могила советских воинов», 1944 год, «Братская могила советских воинов», 1944 год, «Могила рядовых М.А. Опришко и М.Е. Швердеева», 1944 год	В границах архитектурно-планировочной зоны запрещается: 1) строительство объектов капитального строительства и размещение иных объектов; 2) реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и иных объектов в случае, если такая реконструкция затрагивает внешний архитектурный вид указанных объектов. Запрет, указанный в пунктах 1 и 2 не распространяется: 1) на объекты, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которых осуществляется за счет средств федерального бюджета, бюджета Республики Крым или местного бюджета, а также объекты, реализуемые в рамках инвестиционных соглашений, при условии наличия документации; по планировке территории, утвержденной в соответствии с требованиями настоящего Закона 2) на объекты и территории, для которых требуется проведение срочных противоаварийных и (или) аварийно-восстановительных работ по решению соответствующей комиссии о ликвидации и предупреждению чрезвычайных ситуаций; 3) на объекты, имеющие особое социальное значение для Республики Крым.
2	90:22-6.393	Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта	- Зона ограничения застройки вокруг телевизионной башни ПРТО радиусом 571,7 м; - Абсолютная высота отметки основания телевизионной башни ПРТО Н=286м над уровнем моря, Балтийской системы высот - Минимальная абсолютная высота зоны ограничения застройки ПРТО Н=307,5 м над уровнем моря, Балтийской системы высот. Согласно СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов»: -зона ограничения не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.
3	90:00-6.959	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	В шестой подзоне запрещается размещать полигоны для твердых бытовых отходов (ТБО), скотобойни, фермы, скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора, рыбные хозяйства и прочие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Также в шестой подзоне запрещается вспашка сельскохозяйственных земель в светлое время суток
4	90:00-6.961	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из их радиуса максимального поражения



5	90:00-6.927	Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"	Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности изложены в Воздушном кодексе ст. 47 в редакции ФЗ от 11.06.2021 №191-ФЗ.
6	90:00-6.958	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "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 также установлено ограничение абсолютной высоты размещаемых объектов (от 162,52 м до 288,0 м)
	90:00-6.1248	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь	1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 12.3 приложения к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 09.09.2024 № 812-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь». 2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от его местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года, приведённых в пункте 12.3 приложения к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 09.09.2024 № 812-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь».
7	90:00-6.1253	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь	
8	90:22-6.1916	Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территорий объекта культурного наследия федерального значения «Неаполь Скифский» городище и некрополи IX в. до н.э. – IV в.н.э.	



Зоны с особым режимом использования территории

Согласно Приказа Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) от 09.09.2024 г. №812-П проектируемая территория расположена в зоне приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" и ее подзонах: в границах сектора 3.12.2 третьей подзоны, в котором запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (Набс 342,32 м); в границах сектора четвертой подзоны 4.58.2 (Набс 345,0 м). Указанные параметры ограничения по высоте учтены в проекте планировки при размещении объекта капитального строительства.

Планировочные ограничения инженерных коммуникаций.

Проектные предложения

В пределах границ проектируемого объекта проходят инженерные сети балансовой принадлежности ГУП РК «Крымэнерго» - кабельная линия электроснабжения, которая подлежит демонтажу согласно техническим условиям.

Планировочные ограничения

Также определены охранные зоны от проектируемых инженерных коммуникаций - санитарно-защитная зона ЛОС и КНС производительностью более 50,0 тысяч куб м/сутки – 30,0 м (п 13.5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Охранный зона трансформаторной подстанции составляет 10 м (Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон").

- охранный зона водопровода - 5,0 м, канализации – 3,0 м (табл.3 СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- охранный зоне кабеля электрического 0,4 кВ, 10 кВт - 1 м (Правила, утвержденные постановлением Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160),

Охранный зона существующих газопроводов составляет:

- вдоль трасс наружных газопроводов - 2 м с каждой стороны газопровода (в виде территории, ограниченной условными линиями);

Указанные планировочные ограничения в виде зон с особыми условиями использования территории отображены в графической части проекта.

5. ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

В соответствии с письмом Министерства культуры Республики Крым №30/03-7 от 03.04.2026 г., в границах указанного объекта отсутствуют:

- объекты культурного наследия федерального значения;

- объекты культурного наследия, которые подлежат государственной охране в порядке, установленном Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ "Об



особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя";

- объекты культурного наследия регионального значения;
- объекты культурного наследия местного значения;
- выявленные объекты культурного наследия;
- объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия;
- зоны охраны объектов культурного наследия;
- защитные зоны объектов культурного наследия;

Однако, указанный земельный участок расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-1(3) объекта культурного наследия федерального значения - "Археологический комплекс "Неаполь Скифский" (Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17 октября 2015 года № 2073-р).

Общий режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории с Режимом ЕЗРЗ-1

В границах территории с режимом ЕЗРЗ-1 **запрещается:**

- изменение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, ведущее к утрате видовых раскрытий на объекты культурного наследия;
- проведение строительных, земляных и мелиоративных работ без проведённой государственной историко-культурной экспертизы земельного участка о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия (археология);
- использование в новом строительстве активных архитектурных элементов (башни, шпили и тому подобное), диссонансных силуэтных решений;
- использование активных ярких цветовых и светоотражающих решений в отделке фасадов и крыш зданий;
- размещение рекламы, вывесок, временных построек (киосков, навесов), автостоянок, площадок для сбора мусора, малых форм и арт-объектов препятствующих либо искажающих благоприятное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций;
- любое динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия, создающее разрушающие вибрационные нагрузки;
- размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт и иных значительных по высоте инженерных сооружений;
- строительство зданий и сооружений промышленного и коммунально-складского назначения, размещение объектов, создающих грузовые потоки, загрязняющих воздушный бассейн, опасных в пожарном отношении, взрывоопасных;
- снос исторически ценных объектов;
- нарушение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.



В границах территории с режимом ЕЗРЗ-1 **разрешается:**

- мероприятия по сохранению объемно-пространственных характеристик объектов историко-градостроительной среды, формирующих фронт улиц;
- строительство, реконструкция и ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- использование отделочных материалов нейтральной цветовой гаммы, в соответствии с характером историко-градостроительной среды;

- масштабность и пропорции объектов капитального строительства должны соответствовать сложившейся исторической застройке;

- соблюдение комплексного масштабно-стилистического, конструктивного и цветового решения возводимых зданий и сооружений, нейтрального по отношению к объектам историко-градостроительной среды;

- приведение существующих ограждений (заборов) в соответствие с регламентами градостроительной документации действующими на данной территории;

- размещение рекламы, вывесок, временных построек (киосков, навесов), автостоянок, площадок для сбора мусора, малых форм и арт-объектов, с учетом соблюдения следующих требований:

- размещаемые объекты не должны препятствовать, либо искажать благоприятное восприятие объекта культурного наследия;

- масштабность и пропорции размещаемых объектов должны соответствовать сложившейся исторической застройке;

- размещение рекламы и вывесок на фасадах зданий осуществлять с учетом тектоники и масштаба элементов фасадов;

- площадь рекламного поля не должно превышать 3 кв. м;

- приведение существующих объектов диссонирующей застройки в соответствие

с регламентами градостроительной документации, действующими на данной территории;

- сохранение в ландшафте сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- благоустройство территории: устройство подъемных площадок для маломобильных групп населения, малых архитектурных форм, малоформатных наружных рекламных конструкций, дорожных знаков при условии сохранения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- озеленение территории при условии сохранения визуального восприятия объектов культурного наследия; озеленение проводить по специально разработанным проектам;

- капитальный ремонт существующих надземных, наземных и подземных инженерных коммуникаций, а также прокладку новых подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования сохраняемой и проектируемой застройки с последующей рекультивацией территории;

- ремонт и реконструкция дорог и проездов, в том числе установка объектов уличного освещения;



– сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

– соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Специальный режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории с Режимом ЕЗРЗ-1

В границах регламентного участка ЕЗРЗ-1(3) разрешается строительство, реконструкция и ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- предельно допустимая этажность – 4 надземных этажа, включая мансардный.
- максимальная высота объектов капитального строительства от нижней отметки существующей поверхности земли до венчающего карниза (парапета плоской кровли) – 14 м.
- конфигурация кровли – скатная (без переломов), плоская.
- угол наклона скатной кровли – до 30 градусов.
- минимальные отступы не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.

– при строительстве, реконструкции, ремонте преимущественно использование отделочных материалов нейтральной цветовой гаммы.

Таким образом, в случае проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ необходимо разработать и представить обязательный раздел проектной документации по сохранению объектов культурного наследия с оценкой влияния проводимых работ в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-1(3) объекта культурного наследия федерального значения - "Археологический комплекс "Неаполь Скифский". Указанный раздел подлежит согласованию Министерством культуры Республики Крым. Все работы должны выполняться строго в соответствии с указанным разделом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ "Об электронной подписи".



6. ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с письмом Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым № 9830/5 от 10.04.2026 г. объект проектирования, расположенный по адресу: Республика Крым, г Симферополь, улица Воровского, земельный участок 27 (кадастровый номер земельного участка 90:22:010223:63), располагается вне границ, существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального значения Республики Крым и их охранных зон.

Согласно имеющейся в Минприроды Крыма информации, указанная территория располагается вне границ особо охраняемых природных территорий местного значения. В соответствии со статьёй 10 Закона Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» к полномочиям органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования относится осуществление охраны и использования особо охраняемых природных территорий местного значения.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон» для особо охраняемых природных территорий местного значения создание охранных зон не предусмотрено.

Согласно письму Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым № 12539/2 от 24.04.2026 от 10.04.2026 г. В непосредственной близости от земельного участка располагается жилая застройка. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» нормативный размер санитарно-защитной зоны для отдельно стоящих гипермаркетов, супермаркетов, торговых комплексов и центров, торгово-развлекательных комплексов общей площадью более 2 тысяч кв. м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест составляет ориентировочно 50 метров.

На проектируемой территории предусматривается размещение торгово-офисного центра общей площадью 9327,19 кв.м с подземным паркингом на 72 м/места и открытыми автостоянками на 6 м/мест. Учитывая результаты инженерно-экологических изысканий, размещение объекта с указанными параметрами по характеристикам физических факторов воздействия не будет оказывать неблагоприятного влияния на окружающую среду, в связи с чем санитарно-защитная зона от объекта настоящей документацией не устанавливается.

Согласно результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проекта планировки территории, полученные данные о состоянии атмосферного воздуха свидетельствуют, что значения содержания загрязняющих веществ в границах проектирования не превышают ПДК.

Исследование почвенного покрова. Согласно результатам аналитических и лабораторных исследований(п 2.6 ГОСТ 17.5.3.05-84), почвенный покров не соответствует нормам качества почвы как плодородной, снятие слоя почвы как плодородного не рассматривается.



Радиационные измерения и измерения физических факторов.

Измерение уровня радиации и радионуклидного состава не выявило радиационных аномалий и превышений уровня радиации. Уровень физфакторов не превышает допустимых значений.

Исследование грунтовых вод. Согласно «Критериям оценки степени загрязнения подземных вод в зоне влияния хозяйственных объектов» на проектируемом участке относительно подземных вод применим критерий оценки «Относительно удовлетворительная».

С целью обеспечения экологической безопасности объекта и для уменьшения неблагоприятных последствий изменения состояния окружающей среды при строительстве и эксплуатации предлагается предусмотреть проведение экологического мониторинга.

В процессе проведения экологического мониторинга осуществляется отслеживание экологической обстановки в зоне влияния рассматриваемого объекта и проводится сопоставление фоновой и фактической ситуации.

В составе инженерно-экологических изысканий даются общие рекомендации по проведению экологического мониторинга. Конкретные объёмы, станции наблюдения, контролируемые параметры разрабатываются в проектной документации и утверждаются Владелец проектируемого объекта в Программе экологического мониторинга.

7. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Согласно действующих документов территориального планирования и градостроительного зонирования Республики Крым применительно муниципальному образованию городской округ Симферополь, а также в соответствии с действующими региональными и местными нормативами градостроительного проектирования размещение объектов регионального и местного значения на указанной территории не предусмотрено.

В рамках программы развития Республики Крым и в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2014 № 377-ФЗ (ред. От 23.06.2020г.) «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» определены особенности осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации инвестиционных проектов и п.7 ст. 17. определяет: «Градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов».

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утверждённого решением 50 сессии



Симферопольского городского совета 1 созыва от 25.08.2016 № 888, в границах проектирования установлена зона многоэтажной жилой застройки.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 территория проектирования
(земельный участок с кн 90:22:010223:63)

Рисунок 4. Фрагмент карты функциональных зон генерального плана городского округа Симферополь Республики Крым

Согласно ПЗЗ в границах территории проектирования установлена зона особого режима (ЗОР).



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 территория проектирования
(земельный участок с кн 90:22:010223:63)

Рисунок 5. Фрагмент карты Правил землепользования и застройки городского округа Симферополь Республики Крым



Градостроительными регламентами ПЗЗ муниципального образования городской округ Симферополь устанавливаются предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне особого режима (ЗОР), указанные в табл.4.

1. В зону особого режима могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное специальное значение.

Согласно части 6 статьи 2 Закона Республики Крым от 07.07.2017 № 409-ЗРК/2017 «Об особенностях создания в Республике Крым зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории» (далее - Закон 409-ЗРК) границы территориальной зоны устанавливаются с учетом ранее установленных границ архитектурно-планировочной зоны.

2. В границах территориальной зоны запрещается за исключением случаев, указанных в пункте 3 настоящей главы:

- строительство объектов капитального строительства и размещение иных объектов;

- реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и иных объектов в случае, если такая реконструкция затрагивает внешний архитектурный вид указанных объектов.

3. Запрет указанный в пункте 2 главы не распространяется:

- на объекты, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, которых осуществляется за счет средств федерального бюджета, бюджета Республики Крым или местного бюджета, а также объекты, реализуемые в рамках инвестиционных соглашений, при условии наличия документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- на объекты и территории, для которых требуется проведение срочных противоаварийных и (или) аварийно-восстановительных работ по решению соответствующей комиссии о ликвидации и предупреждению чрезвычайных ситуаций;

- на объекты, имеющие особое социальное значение для Республики Крым, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которых осуществляется при наличии согласования Главы Республики Крым.

Границы территориальной зоны могут быть изменены (установлены) в случае изменения (установления) границ архитектурно-планировочной зоны согласно положений Закона 409-ЗРК.



Таблица 14. Градостроительные регламенты в соответствии с ПЗЗ.

Наименование ВРИ	Предельные параметры разрешенного строительства					
	S min	S max	Отступ min	Кол-во этажей	Кз max	Кпз max
Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования	не ограничен		- от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков и проездов определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; - не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.	1) Этажность: - для видов разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка – не более 8; - для вида разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) не более 16 этажей, - гостиничное обслуживание – не более 16 этажей. - для иных видов разрешенного использования – не более 16 этажей. Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009 и СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003.	Не подлежат установлен ию	

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.



Согласно части 3 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 №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» размещение объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, может быть предусмотрено документацией по планировке территории или решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов в случае, если их размещение предусмотрено принятым до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с земельным законодательством решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов.

В соответствии с частью 7 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 №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» градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Применительно к земельному участку с кадастровым номером 90:22:010223:63, на котором планируется реализация участником свободной экономической зоны – ООО «ГАМБИТ-С» (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта «Создание торгово-офисного центра», градостроительные регламенты в соответствии с действующими ПЗЗ МО ГО Симферополь не устанавливаются.

Показатели планируемого размещения объектов капитального строительства на земельном участке устанавливаются в соответствии с настоящей Документацией.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, в том числе в границах проектируемой территории настоящей Документацией установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона общественно-деловой застройки (ОДЗ) (в границах земельного участка 90:22:010223:63), которая включает в себя зону планируемого размещения объекта капитального строительства (объекта общественно-делового назначения - торгово-офисного центра).

На указанном земельном участке расположен объект незавершенного строительства с КН 90:22:010223:2477 площадью 1 385,2 кв. м, назначение – многоквартирный жилой дом.

В рамках реализации инвестиционного проекта на указанной территории предусматривается реконструкция указанного объекта под объект общественно-делового назначения - торгово-офисный центр.



8. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ УСТАНОВЛИВАЕМОЙ ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОДЗ).

Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории, расчетные показатели максимально допустимого коэффициента использования застройки, расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчетной площади здания, расчетные показатели озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания, расчетные показатели обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания, расчетные показатели обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым (далее -РНГП).

Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории.

Согласно табл. 2.1 и табл. 2.2 РНГП максимально допустимые расчетные показатели застройки для объектов общественно-делового назначения в условиях реконструкции для зоны А:

- Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории – не более 0,8;
- Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории – 2,4.

В соответствии с табл. 2.3 РНГП (примечание 4) для объектов общественно-делового назначения (здания (группа зданий) сервисного обслуживания (административные, офисные, торговые, торгово-развлекательные комплексы, предприятия общественного питания, бытового обслуживания, санитарно-бытового обслуживания) расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации парковочного пространства при реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при реконструкции объектов незавершенного строительства может составлять не менее 0,2.

Согласно табл. 2.4 РНГП показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания – согласно действующим сводам правил не устанавливается.



Согласно табл. 2.6 и табл. 2.7 РНГП РК расчетные коэффициенты обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками (ДИП) и взрослыми спортивными и игровыми площадками (ВСП) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания – согласно действующим сводам правил не устанавливаются.

В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка (размещение) зданий, общая площадь, площадь застройки, расчетная площадь, количество этажей, этажность, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках документации по планировке территории.

Параметры застройки (технико-экономические показатели) могут быть уточнены в пределах параметров застройки территории, устанавливаемых основной частью настоящей документации по планировке территории, а также с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым на этапе разработки проектной документации.

Проектом планировки предполагается строительство торгово-офисного центра этажностью 4 этажа с подземным паркингом.

Площадь в границах проектирования – 0,3776 га.

В архитектурно-планировочном решении предусмотрены мероприятия по благоустройству и озеленению территории:

- формирование озеленённых пространств,
- благоустройство внутренних пространств и территорий общего пользования,
- строительство объектов инфраструктуры, необходимых для полноценного функционирования торгово-офисного центра. В состав таких объектов войдут инженерные сети и объекты инженерной инфраструктуры, транспортная и пешеходная инфраструктура.

Проектом планировки территории в границах планируемого элемента планировочной структуры выделяется зона общественно-деловой застройки.

Параметры планируемой застройки в зоне общественно-деловой застройки приведены в таблице 15.

Таблица 15. Определение нормативных параметров застройки объектов капитального строительства в зоне общественно-деловой застройки

№ участка на плане	№ зоны	Статус*	Площадь участка, га.	Кисп. норм (РНГП)	Кисп. проект (ДПТ)	Котн норм (РНГП)	Котн проект (ДПТ)	Максимальная этажность, шт.
90:22:010223:63	ОДЗ	П	3 776	2,4	1,23	0,8	0,64	4



Примечания:

*статус: П – проектируемый.

Таблицу смотреть совместно с чертежом «Вариант архитектурно-планировочного решения застройки территории» Том 2.1 ППТ МО ГЧ.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования:

Котн. - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка).

Кисп. - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (отношение расчетной площади здания к площади участка);

Кз. – коэффициент застройки не подлежит ограничению

Кпз. - коэффициент плотности застройки не подлежит ограничению

Отступы от земельного участка со стороны, выходящей на улицу Воровского – не менее 5,0 м

Отступы от границ смежных земельных участков в целях определения размещения зданий, строений, сооружений равным 0,0 м допускается при условии соблюдения на стадии разработки проектной документации и строительства требований пожарной безопасности, инсоляции, режимов зон с особыми условиями использования территории (в случае их наличия) и иных ограничений, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, расчетная площадь, площадь застройки, количество этажей, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ДПТ.

Параметры застройки (технико-экономические показатели) могут быть уточнены в пределах параметров застройки территории, устанавливаемых основной частью настоящей документации по планировке территории, а также с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым на этапе разработки проектной документации.

Основным принципом организации проектируемой территории является повышение эффективности ее использования за счет размещения на указанной территории объекта общественно-делового назначения - торгово-офисного центра, и проведения комплекса мероприятий по благоустройству и озеленению.

Основными направлениями развития проектируемой территории являются:

- рациональная организация территории;
- благоустройство прилегающей территории;
- организация отвода поверхностных и талых вод;
- размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры для обеспечения функционирования объекта.

В архитектурно-планировочном решении предусмотрено размещение объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка с учетом соблюдения установленных параметров планируемого объекта капитального строительства, благоустройство и озеленение территории.

Отступы от земельного участка со стороны, выходящей на ул. Воровского – не менее 5,0 м

Отступы от границ смежных земельных участков в целях определения размещения зданий, строений, сооружений равным 0,0 м допускается при условии соблюдения на стадии разработки проектной документации и строительства требований пожарной безопасности, инсоляции, режимов зон с особыми условиями использования территории (в случае их наличия) и иных ограничений, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30



декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Таблица 16. Характеристика планируемого к размещению объекта капитального строительства

Номер зоны/участка	Наименование	Площадь застройки м ²	Кол-во м/мест в подземном паркинге, шт.	Расчетная площадь, м ²	Общая площадь, м ²	Кол-во этажей, этаж.	Этажность этаж
ОДЗ 90:22:010223:63	Торгово- офисный центр	2416,17	72	4659,13	9327,19	5	4
Примечание: В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, расчетная площадь, площадь застройки, количество этажей, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ДПТ. Параметры застройки (технико-экономические показатели) могут быть уточнены в пределах параметров застройки территории, устанавливаемых основной частью настоящей документации по планировке территории, а также с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым на этапе разработки проектной документации.							

9. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Место реализации проекта – территория в границах городского округа Симферополя Республики Крым.

Территория проектирования представляет собой земельный участок с кадастровым номером 90:22:010223:63, площадью 3 776 кв. м, на котором расположен объект незавершенного строительства - многоквартирный жилой дом степенью готовности -13% (КН 90:22:010223:2477), подлежащий реконструкции с целью реализации участником свободной экономической зоны – ООО «ГАМБИТ-С» (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта «Создание торгово-офисного центра».

В соответствии с договором об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым № 2268/26 от 26 марта 2026 года результатом реализации инвестиционного проекта будет являться создание на территории Республики Крым торгово-офисного центра, обеспечивающего предоставление услуг аренды и управления объектами торгового и общественно-делового назначения, а также осуществление иной сопутствующей и дополнительной деятельности, а также создание 5 рабочих мест.

Согласно письму Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым № 12539/2 от 24.04.2026 г.



Въезды/въезды на территорию проектирования предусматривается с существующей автомобильной дороги общего пользования (ул. Воровского).

Свободная от застройки территория используется под ландшафтное благоустройство и озеленение.

Благоустройство территории

Благоустройство территории предусматривает:

- устройство подъездов из асфальтобетона и пешеходной зоны (мощение тротуарной плиткой);
- устройство на территории озеленения травяного газона и посадки мелких кустарников по слою растительного грунта толщиной 0,15м.

Расчёт количества парковочных мест:

При определении потребности объектов хранения автотранспорта в соответствии с РНГП к объектам общественно-делового назначения (зданиям (группе зданий) сервисного обслуживания (административные, офисные, торговые, торгово-развлекательные комплексы, предприятия общественного питания, бытового обслуживания, санитарно-бытового обслуживания) применяются расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади.

Обеспечение объекта нормативным количеством машино-мест предусматривается за счет подземного паркинга, а так же открытых плоскостных автостоянок в границах проектируемой территории.

В соответствии с табл. 2.3 РНГП (примечание 4) для вышеуказанных объектов расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации парковочного пространства при реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при реконструкции объектов незавершенного строительства может составлять не менее 0,2, что составляет 931,8 кв.м или 27 м/мест.

В соответствии с РНГП количество парковочных мест для МГН принято по пункту 5.2.1СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и составляет 10% от общего количества м/мест, что составляет 3 м/места. Количество парковочных мест для МГН не входит в расчетное количество м/мест. Общее количество м/мест в паркинге - 72.

Также в границах земельного участка расположены 6 м/мест для МГН на открытой парковке.



Таблица 17. Расчет общей потребности в машиноместах

№ зоны/ кадастровый номер земельного участка	Наименование объекта	Расчетная площадь, кв.м	Площадь парковочного пр-ва	Кол-во м/мест по расчету, шт.	Кол-во м/мест для МГН, шт.	Всего по расчету	Кол-во м/мест по проекту, шт.	
							паркинг	Открытая автостоянка в границах участка
ОДЗ/ 90:22:010223: 63	Объект общественно- делового назначения - офисно- торговый центр	4659,13	931,8	27	3	30	72	6

Примечание: В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки земельного участка количество и расположение м/мест, площадок и т.п., указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках документации по планировке территории. Техничко-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом строительства.

Количество парковочных мест для МГН следует принимать по пункту 5.2.1СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Количество парковочных мест для МГН не входит в расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машиномест (парко-мест).

Таблица 18. Основные технико-экономические параметры в границах проектирования

№	Наименование зоны	Наименование территории	Площадь, м2
1.	ОДЗ	Площадь территории проектирования - зоны общественно деловой застройки (земельного участка с КН 90:22:010223:63) в границах, которого планируется размещение торгово-офисного центра, в т.ч.:	3776
1.1		Площадь застройки	2416,17
1.2		Площадь озеленения	377,2
1.3		Площадь покрытий	982,63

В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, расчетная площадь, площадь застройки, количество этажей, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ДПТ.

Параметры застройки (технико-экономические показатели) могут быть уточнены в пределах параметров застройки территории, устанавливаемых основной частью настоящей документации по планировке территории, а также с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым на этапе разработки проектной документации.



10. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Территория проектирования в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утверждённым решением 50 сессии Симферопольского городского совета 1 созыва от 25.08.2016 № 888 расположена в границах территориальной зоны особого режима (ЗОР) и ограничена- с северо-востока - территорией общего пользования (ул. Воровского);

- с северо-запада, юго-запада – смежным земельным участком с кадастровым номером 90:22:010223:2636 (виды разрешенного использования земельного участка «обеспечение внутреннего правопорядка; образование и просвещение»);

- с юго-востока – частично смежным земельным участком с кадастровым номером 90:22:010223:2636 (виды разрешенного использования земельного участка «обеспечение внутреннего правопорядка; образование и просвещение»), частично – проездом (территория общего пользования улично-дорожной сети).

Учитывая реализацию участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, где градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, предусмотрен отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (за исключением границ земельных участков по красной линии застройки), минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, а также между границами смежных земельных участков в границах проектирования – 0, минимальный отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений с северной стороны – 5 м.

В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки земельного участка (посадка зданий, общая площадь, расчетная площадь, площадь застройки, количество этажей, этажность, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках документации по планировке территории.

Параметры застройки (технико-экономические показатели) могут быть уточнены в пределах параметров застройки территории, устанавливаемых основной частью настоящей документации по планировке территории, а также с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым на этапе разработки проектной документации.



11.1.Элементы планировочной структуры застройки

В соответствии с п. 35 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

Проектом сформирована граница планируемого элемента планировочной структуры в соответствии с заданием на проектирование.

Территория проектируемого элемента планировочной структуры составляет – 0,3776 га.

11.2.Красные линии

В соответствии с п.11 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также п. 3.17 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красные линии в границах проектирования - существующие, настоящей документацией по планировке территории их корректировка не предусматривается.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений устанавливаются проектом межевания территории в соответствии с проектом планировки территории в рамках настоящей документации по планировке территории и обозначают места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Отступы от красных линий и границ смежных земельных участков в целях определения размещения зданий, строений, сооружений равным 0,0 м допускается при условии соблюдения на стадии разработки проектной документации и строительства требований пожарной безопасности, инсоляции, режимов зон с особыми условиями использования территории (в случае их наличия) и иных ограничений, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

11.3. Баланс территории

Баланс использования проектируемой территории по функциональному назначению земельных участков выглядит следующим образом.

В границах проектируемой территории установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона общественно-деловой застройки (ОДЗ), расположенная в границах земельного участка с 90:22:010223:63 площадью – 0,3776 га.



Таблица 19. Баланс территорий

№	Наименование	Наименование зоны	Площадь, га	Площадь, %
1	Территория, в отношении которой предусматривается подготовка документации по планировке территории	ОДЗ	0,3776	100

Примечание: в границах зоны общественно-деловой застройки (ОДЗ) предусмотрено размещение объектов капитального строительства – торгово-офисного центра

11. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

12.1. Водоснабжение

Проектом планировки предусмотрено оборудование проектируемой территории системой водоснабжения в соответствии с требованиями СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*», СП 8.131130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение», СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод».

В соответствии с инженерно-геодезическими изысканиями в границах проектирования сети водоснабжения отсутствуют.

Точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения существующий водопровод Ø-300 мм по ул. Воровского. Свободный напор в месте подключения – 2 атм. (0,2 МПа) - 2, 5 атм (0,25 МПа) . Наружное пожаротушение – 20 л/сек.

Качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения».

Схема системы водоснабжения – хозяйственно-питьевой водопровод, система производственного водоснабжения, система противопожарного водоснабжения, система внутреннего противопожарного водопровода.

Показатели по водоснабжению уточнить на стадии подготовки проектной документации, после уточнения характеристик планируемого объекта к размещению оборудования.

Район проектирования относится к сейсмическим районам, поэтому при рабочем проектировании необходимо учесть дополнительные требования к системе водоснабжения согласно СП 31.13330.2012, СП 8.13130.2020.

Наружные сети водопровода предусмотрены подземными. Глубина заложения водопровода ориентировочно – 0,6 – 0,8 м. Выполнить основание под трубы песчаным, толщиной 100-160 мм. Обратную засыпку производить песчаным грунтом. Водопроводные колодцы предусмотреть из сборных железобетонных элементов.



В целях рационального использования воды проектными решениями предусмотреть оборудование систем водоснабжения приборами учета.

Суммарный суточный расход воды составляет 86 м³/сут (max-3,58 м³/час), режим водоснабжения-круглосуточный.

Хозяйственно-питьевой водопровод

Источником хозяйственно-бытового водоснабжения является проектируемая сеть водопровода.

Система хозяйственно-питьевого водоснабжения предусмотрена тупиковая. Ввод в здание выполнить из полиэтиленовых труб диаметром 63мм, в соответствии с СП 30.13330.2020 по ГОСТ 18599-2001. Необходимо предусмотреть водомерный узел на вводе здания.

Горячее водоснабжение предусмотрено от электронагревателей (бойлеров).

Диаметр подающих трубопроводов подобрать из условия пропуска максимальных секундных расходов воды на хозяйственно-питьевые нужды. Трубопроводы оборудовать запорной арматурой, которая устанавливается на ответвлениях от магистралей, на подводках к водоразборной арматуре.

Система противопожарного водоснабжения. Система внутреннего противопожарного водопровода

Вводы противопожарного водопровода в здание выполнить из стальных электросварных труб в изоляции ВУС диаметром 108 мм.

Наружное пожаротушение объекта предусмотреть передвижной пожарной техникой из пожарных гидрантов, расположенных на проектируемой кольцевой внутриплощадочной сети системы противопожарного водоснабжения.

Предусмотреть расположение пожарных гидрантов на площадке участка проектирования из двух гидрантов, с учетом их прокладки по дорогам с твердым покрытием. Пожарным гидрантам предусмотреть установку соответствующих указателей.

Для внутреннего пожаротушения предусмотреть кольцевую сеть водопровода с установленными пожарными кранами.

Сети системы противопожарного водоснабжения предусмотреть из стальных электросварных труб.

12.2.Водоотведение

Технические решения по водоотведению хозяйственно-бытовых и производственных стоков принимать согласно СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

Точка подключения – к центральной системе водоотведения: существующая сеть канализации Ø -300мм по ул. Воровского.

Для обеспечения водоотведения предусматриваются отдельные системы бытовой и дождевой канализации.

Дождевые стоки с кровли отводятся по наружным водосточкам. После, за счет устройства естественного рельефа и спланированными поверхностями дождевые и талые сточные воды направляют в пониженные места участка, где попадают в бетонные



открытые водоотводные лотки. По водоотводным лоткам стоки направляются в ливневые очистные сооружения с системой пескоуловителя.

Внутриплощадочные наружные сети бытовой канализации предусмотреть из полимерных труб. Канализационный выпуск из здания предусмотреть из труб НПВХ диаметром 160 мм.

Суммарный суточный расход бытовой канализации составляет 86,0м³/сут (max-3,58 м³/час).

Основание под трубы выполнить песчаным, толщиной 100 мм, так же предусмотреть обратную засыпку песком 300мм над верхом трубы.

Проектируемые колодцы выполнить из сборных железобетонных элементов.

Выпуск хозяйственно-бытовых стоков предусмотрен в проектируемые наружные сети хозяйственно-бытовой канализации.

Сети бытовой канализации монтируются:

- выпуск от здания и трубопроводы в полу – из труб НПВХ диаметром 160 мм;
- магистрали, стояки и отводящие трубопроводы от сантехприборов из ПЭ труб диаметром 50-160мм.

Для защиты пластиковых труб от распространения по ним огня в случае возникновения пожара предусматриваются противопожарные муфты, устанавливаемые в местах переходов через стены и перекрытия.

Для вентиляции сети предусмотрены вентиляционные клапаны соответствующего диаметра.

Наружные сети самотечной бытовой канализации прокладываются из труб диаметром 160мм с раструбом и уплотнительным кольцом, которые укладываются на песчаное основание 0,1м и засыпаются мягким грунтом без твердых включений. Трубы проектируются на глубине от 1,3м от поверхности земли.

Самотечные сети прокладываются с минимальным уклоном для труб диаметром 160, $i=0,008$.

Основание под самотечные трубопроводы выбраны в соответствии с инструкцией по проектированию и монтажу наружных сетей водоотведения из гофрированных труб»: основание песчаное 100мм и обратная засыпка песком на 300 мм над трубопроводом. Обратная засыпка траншеи под проектируемым проездом выполнена песком на всю глубину траншеи.

Сбор поверхностных сточных вод решен вертикальной планировкой с открытых автостоянок. По спланированным поверхностям ливневые и талые воды направляются в пониженные места по границе участка, где попадают в водоотводные лотки.

От водоотводных лотков ливневой канализации стоки самотеком поступают в закрытую сеть с последующим отводом в ливневую городскую канализацию.

12.3.Электроснабжение

Централизованное электроснабжение городского округа Симферополь осуществляет ГУП РК «Крымэнерго». Предприятие ГУП РК «Крымэнерго» создано для обеспечения стабильного функционирования энергетической системы и энергетической безопасности Республики Крым.



На территории проектирования в соответствии с инженерно-геодезическими изысканиями расположена кабельная линия электропередач, которая подлежит демонтажу в соответствии с техническими условиями.

В соответствии с техническими условиями №460/004-772-26ИПСО от 03.03.2026 г.:

1. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет 631,4 кВт, существующая мощность отсутствует;
2. Категория надёжности – вторая (631,4 кВт);
3. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение – 10 кВ;
4. Год ввода в эксплуатацию энергопринимающих устройств – 2027 г.;
5. Точка(и) присоединения (вводные распределительные устройства, линии электропередачи, базовые подстанции, генераторы) и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения:
 - соединительная кабельная муфта на границе участка ЛЭП 10 кВ от резервной линейной ячейки в РУ-10кВ 1С ТП-614 (315,7 кВт);
 - соединительная кабельная муфта на границе участка ЛЭП 10 кВ от установленной линейной ячейки в РУ-10кВ 2С ТП-614 (315,7 кВт);
 - соединительная кабельная муфта на границе участка ЛЭП 10 кВ от установленной линейной ячейки в РУ-10кВ 1С ТП-614 (631,4 кВт);
 - соединительная кабельная муфта на границе участка ЛЭП 10 кВ от установленной линейной ячейки в РУ-10кВ 2С ТП-614 (631,4 кВт).
6. Основной источник питания – ПС 110кВ Набережная;
7. Резервный источник питания – ПС 110кВ Набережная.

Присоединение к электрическим сетям выполнять в соответствии с вышеуказанными техническими условиями.

Для присоединения к сетям необходимо:

- сооружение ТП 10 кВ с установкой 2 трансформаторов напряжением 10 кВ, суммарной мощностью 2000 кВА;
- сооружение 2 (двух) ЛЭП от ТП 10 кВ до соединительных кабельных муфт ЛЭП;
- оснащение объектов электросетевого хозяйства 10 кВ устройствами РЗА при частоте 45,0-55,0 Гц;
- оснащение устройств источниками бесперебойного электропитания аккумуляторного типа или иных типов для предотвращения их отказа при возникновении аварийных электроэнергетических режимов;
- обеспечение подключения энергопринимающих устройств под действие устройств противоаварийной автоматики (в том числе АЧР, АОПО, АПНУ).

Для обеспечения безопасности людей и защиты электрооборудования в соответствии с Правилами устройства электроустановок, предусмотреть систему защитного зануления – соединения всех металлических частей электроустановки, которые могут оказаться под напряжением при повреждении изоляции сетей или электроприемников с магистралью зануления, имеющую прямую связь с



глухозаземленной нулевой точкой источника питания, присоединенной к заземляющему устройству.

Режим работы – круглосуточный, 360 дней в году.

Технологическое оборудование производства. Время работы – круглосуточно.

Освещение – время работы круглосуточно.

Прогнозируемая присоединяемая мощность объекта – 631,4 кВт.

Категория надежности электроснабжения в соответствии с ПУЭ – II категория.

12.4. Газоснабжение

Подключение проектируемого объекта к сетям газоснабжения осуществляется в соответствии с техническими условиями №СИ-5236 от 27.10.2025.

Точка подключения: отключающее устройство на границе земельного участка от проектируемого газопровода диаметр 57 мм, материал труб- сталь, тип прокладки надземный, максимальное рабочее давление -0,3 МПа, фактическое (расчетное) давление -0,2 МПа.

Максимальный часовой расход газа (мощности) газоиспользующего оборудования -93,95 куб.метров в час.

Давление газа в точке подключения:

-максимальное -0,3 МПа;

-фактическое (расчетное)-0,2 МПа

Для снижения давления предусмотреть установку ШРП с регулятором давления по расчету.

Диаметры проектируемых газопроводов -согласно гидравлического расчета.

При подземной прокладке выполнить герметизацию вводов инженерных коммуникаций.

Для обеспечения безопасной эксплуатации объекта производится установка сигнализаторов загазованности, клапана-отсекателя.

12.5. Связь и информатизация

Подключение объекта к сетям телефонизации и радиофикации производится согласно техническим условиям интернет провайдера MEGANET №01-13.11/2025 от 13.11.2025.

Точка подключения -ближайший колодец кабельной канализации связи (ККС).

Подключение объекта предусмотреть по технологии GPON (пассивные оптические сети).

Строительство внутриплощадочной кабельной канализации с организацией кабельного ввода в здание.

Предусмотрено оборудование объекта системами связи:

- IP-телефонии;

- радиофикации с возможностью получения сигналов оповещения о чрезвычайных ситуациях РАСЦО и ЧС.

Для обеспечения объекта системами связи предусматривается:

- строительство распределительной сети оповещения/радиофикации с установкой оборудования сигналов вещания и оповещения РТС-2000, в соответствии с нормами проектирования;



-определение состава необходимого комплекса оборудования.

Строительство сетей выполняется в соответствии с требованиями 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».

12. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА

Мусор, образующийся при эксплуатации объекта собирается в мусорные контейнеры объемом 0,75куб.м., которые установлены на бетонированной площадке. Вывоз отходов необходимо осуществлять ежедневно кузовным мусоровозом на полигон отходов специализированной организацией в соответствии с требованиями СанПиН 42-128-4699-88.

Водоотвод с территории и твердых покрытий проездов предусматривается за счет проектных уклонов.

13. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория имеет незначительный уклон с северо-востока на юго-запад.

Решения по вертикальной планировке предусматривают наименьший объем земляных работ, а также минимальное перемещение грунта в пределах осваиваемого участка.

Для создания уклонов, обеспечивающих создание необходимых уклонов по проездам и площадкам для отвода поверхностных вод, производится вертикальная планировка участка.

Продольный уклон по спланированной поверхности принят в соответствии с СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования».

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение нормативных уклонов проезжей части улиц (дорог) и командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации.

Проектом для обеспечения сбора и отвода поверхностных вод выполнена вертикальная планировка территории по проектируемым проездам. Сбор поверхностных вод с территории предлагается осуществлять в сеть городской ливневой канализации.



14. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, возможных последствий воздействия современных средств поражения

Территория проектирования к группам территорий по гражданской обороне (далее – ГО) не отнесена, объекты, отнесенные к группам по ГО, отсутствуют. Потенциально опасные объекты на территории проектирования и поблизости от неё, аварии на которых могут привести к образованию зон поражения, отсутствуют. Биологически опасные объекты отсутствуют. В качестве наиболее вероятных чрезвычайных ситуаций (далее – ЧС) в мирное время рассматриваются ЧС, вызываемые опасными природными и техногенными процессами.

Чрезвычайные ситуации природного характера

Территория проектирования подвержена следующим опасным природным явлениям и процессам:

- ураганы, бури, сильный ветер, ливневые дожди, град;
- снежные заносы, обледенения, гололёд;
- землетрясения.

Ураганные и шквалистые ветры.

Очень сильный ветер – ветер при достижении скорости при порывах не менее 25 м/с или средней скорости не менее 20 м/с, шквал – кратковременное усиление ветра до 25 м/с и более. При прохождении сильных ветров над территорией проектирования возможны временные нарушения электроснабжения (из-за повреждения воздушных линий электропередачи), разрушение «легких» крыш, нарушение транспортного сообщения. Во время очень сильных и шквалистых ветров возможно падение деревьев, столбов и конструкций различного назначения.

Мероприятие по защите – соблюдение режима установленных зон охраны инженерных объектов и воздушных линий связи, элементы зданий и сооружений рассчитывать на восприятие ветровых нагрузок при максимальных скоростях ветра.

Ливневые дожди, град.

Согласно Приложений Б, В СП 11 103-97, при проектировании объекта необходимо учитывать возможность выпадения дождя более 50 мм за 12 часов и менее. При проектировании рекомендуется предусмотреть организованный отвод поверхностных вод с последующим выводом по поверхности с нормативными уклонами за участок. Мероприятия по защите – система вертикальной планировки территории, собирающая ливнестоки в сеть ливневой канализации и отводящая их на очистные сооружения, при проектировании объектов соблюдать технологические требования гидроизоляции здания, подземных частей.

Обледенение, гололед.

Перепады температур в сочетании с особыми гидрометеорологическими явлениями в зимний период могут приводить к покрытию различных поверхностей, в том числе воздушных линий электропередачи и связи, дорожного покрытия,



мокрым снегом или льдом, что в свою очередь может приводить к нарушению функционирования инженерных систем и дорожно-транспортным происшествиям.

Отложения льда любой интенсивности относятся к опасным атмосферным явлениям. В среднем за год 24 дня с гололедом. Отложения гололеда с диаметром менее 10мм отмечаются в 80% случаев, повторяемость отложений с диаметром 15мм и более составляет 8-14%, особо опасные отложения ≥ 25 мм отмечаются редко 1-2%. Масса отложений гололеда в большинстве случаев колеблется от 20г до 80г на 1м погонной длины. Продолжительность периода с отложением гололеда весьма различна - от нескольких минут до нескольких дней.

Мероприятия по защите – прокладка линий электропередач подземным способом, соблюдение норм глубины залегания и конструкций инженерных коммуникаций, современная расчистка территорий от снега и обработка автомобильных дорог против гололёдными средствами.

Землетрясения.

Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция здания или сооружения согласно карте А ОСР-2015, прил. А СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах» - сейсмичность района 7 баллов, согласно карте В ОСР-2015 – сейсмичность 8 баллов, согласно карте С ОСР-2015 – сейсмичность 8 баллов.

Мероприятия по защите – при проектировании объекта капитального строительства обязательно проведение инженерно-геологических изысканий под пятном застройки здания, определение данных микросейсмрайонирования, при проектировании объектов капитального строительства руководствоваться строительными нормами, направленными на строительство в сейсмических районах.

Карст

Среди неблагоприятных процессов и явлений следует выделить карст: территория города относится к Симферопольскому карстовому району Предгорно-Крымской карстовой области; на территории выделяются четыре карстовых участка, соответствующих основным формам рельефа: Внутренней гряде, Внешней гряде, продольной впадине между ними и поперечной долине реки Салгир. Оползневые участки расположены в районе улиц Леского, Б.Хохлова, Пирогова, С.Перовской. Кроме того, в пойме р. Салгир, в районе железнодорожного вокзала расположены участки с высоким уровнем залегания грунтовых вод (меньше 2 м); в западной части города – участки с повышенным уровнем залегания грунтовых вод (до 3-х метров).

Чрезвычайные ситуации техногенного характера

В качестве наиболее вероятных источников ЧС техногенного характера на проектируемой территории рассматриваются: пожары и аварии (прекращение функционирования) на инженерных сетях;

- пожары;
- аварии (прекращение функционирования) на инженерных сетях.

К авариям на инженерных сетях, в большинстве случаев приводят ошибки персонала и отказы оборудования вследствие его износа. Наиболее часты аварии на



разводящих сетях. При авариях на сетях электро-, тепло-, водоснабжения и канализации будет нарушена нормальная деятельность планируемых объектов.

Мероприятия по защите – соблюдение режима установленных охранных зон от инженерных сетей, устройство крышных котельных.

Пожары.

Основной причиной возникновения пожаров в мирное время является невыполнение требований и правил технической эксплуатации объектов и правил пожарной безопасности, несоблюдение противопожарных разрывов между зданиями. Последствиями пожаров являются причинение вреда жизни и здоровью людей и причинение материального ущерба зданиям и оборудованию.

Мероприятия по защите – проектирование объекта строительства вести таким образом, чтобы можно было обеспечить ограничение пожара за пределы очага, обеспечение доступа пожарных бригад на объект, соблюдение требований Технического регламента о требованиях пожарной безопасности

Согласно ст. 76 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ здания пожарных депо на территориях населенных пунктов следует размещать исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских населенных пунктах не должно превышать 10 минут, в сельских населенных пунктах 20 минут.

Подразделения пожарной охраны населенных пунктов должны размещаться в зданиях пожарных депо. Обеспечение пожарной безопасности рассматриваемой территории предусматривается за счет пожарных депо, расположенных за границами проектируемой территории на расстоянии 3,5 - 4,0 км: (пожарно-спасательной части № 3 (Республика Крым, г. Симферополь, ул. имени газеты Крымская Правда, 10), пожарной охраны Республики Крым (г. Симферополь, ул. Крылова, 95)

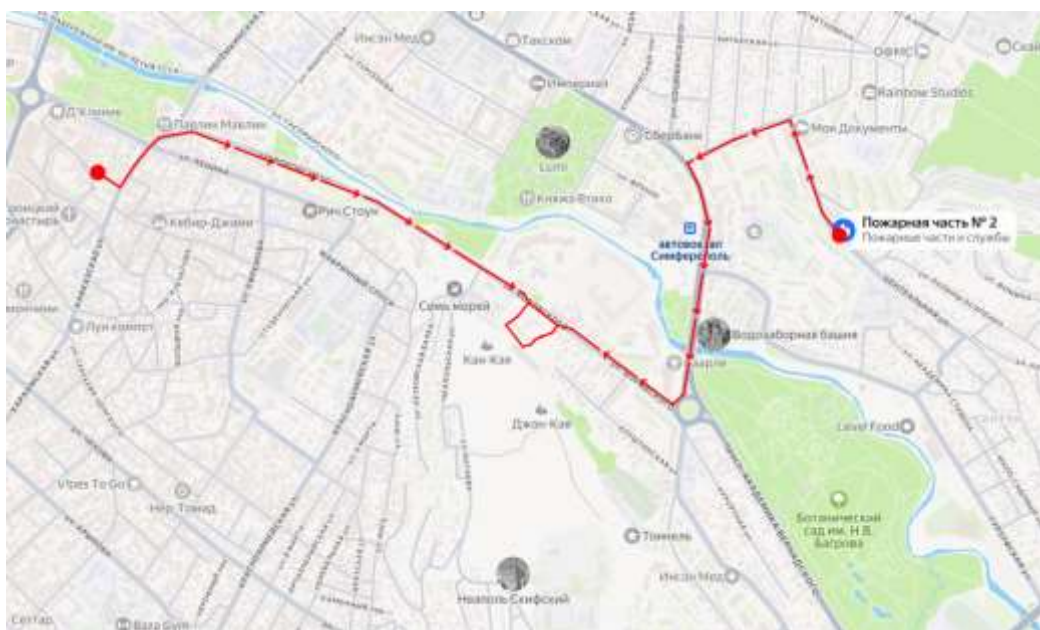


Рис 6. Размещение пожарных депо для обеспечения пожарной безопасности территории



Результаты возможных последствий воздействия современных средств поражения

Для проектируемой территории, согласно СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», устанавливается следующая зона возможной опасности – зона возможных разрушений при воздействии обычных средств поражения (артиллерийские, ракетные и авиационные боеприпасы, стрелковое вооружение, мины, зажигательные боеприпасы и др.). Применение средств массового поражения (ядерного, биологического, химического и высокоточного оружия) по планируемым объектам на территории проектирования, не прогнозируется.

В результате воздействия обычных средств поражения могут создаваться:

- зона сильных разрушений зданий и сооружений;
- зоны сплошных и отдельных пожаров, очаги возгораний;
- зоны разрушений инженерных коммуникаций, систем связи оповещения.

Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающим состояние защиты населения и территории в военное время на момент разработки проекта планировки

Министерство чрезвычайных ситуаций Республики Крым, рассмотрев Ваше письмо от 30.03.2026 № 30/03-13, сообщает. По представленному кадастровому номеру земельного участка (90:22:0010223:63), расположенного в границах муниципального образования г. Симферополя Республики Крым, а также в радиусе 1000 м (нормативный радиус сбора укрываемых в соответствии с СП 88.13330.2022 «Защитные сооружения гражданской обороны»), числится один объект гражданской обороны (предприятие ОПК, возможность приписки к объекту ГО отсутствует). Сведения о местах дислокации ЗСГО относятся к информации ограниченного доступа.

Согласно письма Министерства чрезвычайных ситуаций Республики Крым №2261/01-28/2 от 14.04.2025г. в соответствии с пунктом 4 Порядка создания убежищ и иных объектов гражданской обороны, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 №1309, для укрытия населения используются имеющиеся защитные сооружения гражданской обороны и (или) приспособляются под защитные сооружения гражданской обороны в период мобилизации и в военное время заглубленные помещения и другие сооружения подземного пространства. Так в период эксплуатации объекта, защитным сооружением гражданской обороны в период мобилизации или военное время может служить подземный этаж проектируемого объекта.

Наличие сборно-эвакуационных пунктов и приемных эвакуационных пунктов.

На проектируемой территории сборные эвакуационные и приемные эвакуационные пункты отсутствуют.



Наличие систем оповещения.

На территории проектирования отсутствуют системы наружного оповещения населения (сирены, громкоговорители).

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного характера

Мероприятия по защите от снежных заносов и гололедных явлений – расчистка территорий от снега и обработка автомобильных дорог противогололедными средствами. Элементы зданий и сооружений должны быть рассчитаны на нормативное воздействие снеговой нагрузки – 50 кг/м² и толщину стенки гололеда – 10 мм (согласно СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия»). При прогнозировании неблагоприятных метеорологических условий все коммунальные и обслуживающие службы должны находиться в повышенной готовности.

При проектировании зданий и сооружений для строительства в сейсмических районах следует учитывать: интенсивность сейсмического воздействия и повторяемость сейсмического воздействия. Строительство объектов на территории проектирования необходимо осуществлять в соответствии с СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах».

При проектировании зданий и сооружений должны предусматриваться технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий опасных природных процессов, в том числе от пожаров, наводнений, землетрясений и т.п.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций техногенного характера

Мероприятия по предотвращению аварий на инженерных сетях носят предупредительный характер. Надежность коммунальных систем жизнеобеспечения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

- планово-предупредительные ремонты оборудования и сетей;
- замена и модернизация морально устаревшего технологического оборудования;
- установка дополнительной запорной арматуры;
- наличие резервного электроснабжения;
- создание аварийного запаса материалов.

Необходимо предусмотреть применение негорючих веществ и материалов, использование наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов, а также материалов, взаимодействие которых друг с другом приводит к образованию горючей среды, изоляция горючей среды от источников зажигания.

Результаты и дополнительные мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера должны быть учтены и проработаны при разработке проектной документации на объекты строительства, в том числе должны быть выполнены тщательные инженерно-геологические изыскания оснований под фундаменты и выполнение мероприятий, в соответствии с требованиями СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита от затоплений и подтоплений» и СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах».



15. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В соответствии с ФЗ №7-ФЗ от 10.01.2002г. «Об охране окружающей среды» (с изменениями и дополнениями) необходимо соблюдать требования, согласно перечня мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду.

Хозяйственная и иная деятельность, которая оказывает или может оказывать прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляется в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды.

При осуществлении деятельности проводятся мероприятия по охране окружающей среды, рациональному использованию природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности, предотвращению негативного воздействия на окружающую среду и ликвидации последствий такой деятельности.

В соответствии со статьей 35 ФЗ №7-ФЗ от 10.01.2002г. «Об охране окружающей среды» (с изменениями и дополнениями) территориальное планирование, градостроительное зонирование и планировка территории осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды, в том числе в соответствии с требованиями к сохранению и восстановлению природной среды, рациональному использованию природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности, предотвращению негативного воздействия на окружающую среду с учетом ближайших и отдаленных экологических последствий эксплуатации планируемых к строительству объектов капитального строительства и соблюдением приоритета сохранения благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия.

В дальнейшем при выполнении архитектурно-строительного проектирования, строительства объекта должны предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, применяться ресурсосберегающие, малоотходные, безотходные и иные технологии, способствующие предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, охране окружающей среды.

Ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения в полном объеме предусмотренных проектной документацией объектов капитального строительства мероприятий по охране окружающей среды.

В соответствии со статьей 38 ФЗ №7-ФЗ от 10.01.2002г. «Об охране окружающей среды» (с изменениями и дополнениями) запрещается ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, не оснащенных техническими средствами и технологиями, направленными на комплексное предотвращение и (или) минимизацию негативного воздействия на окружающую среду, не оснащенных средствами контроля за загрязнением окружающей среды, в том числе системами автоматического контроля в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Отходы, получаемые от производства и потребления объекта подлежат сбору, накоплению и транспортировке на полигон отходов.

Запрещается сброс отходов производства и потребления в поверхностные и подземные водные объекты (при наличии), на водосборные площади, в недра и почву.

Лица, осуществляющие деятельность на объекте проектирования обязаны принимать необходимые меры по предупреждению и устранению негативного воздействия шума, вибрации и иного негативного воздействия на окружающую среду.



15.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха

В период выполнения работ по строительству проектируемого объекта, сооружений и инженерных сетей воздействие на атмосферный воздух проявится в виде загрязнения воздушной среды вредными веществами. Основными источниками загрязнения атмосферы на этапе проведения строительных работ является строительная техника (бульдозеры, трактора, автомобили и др.).

При производстве строительных работ происходит поступление в воздушный бассейн:

- продуктов сгорания топлива от работы ДВС строительной техники и автотранспорта;
- пыли при проведении земляных работ, с поверхности, используемых для доставки оборудования действующих дорог, на участках погрузки, разгрузки и сортировки сыпучих строительных материалов, топлива;
- выбросов при проведении сварочных и лакокрасочных работ.

В результате перечисленных воздействий увеличивается загрязненность воздуха, незначительно меняется температурно-влажностный режим воздушного бассейна, увеличивается облачность, локально уменьшаются освещенность и инсоляционные параметры территории, зимой интенсифицируются гололедные явления.

Для уменьшения негативного воздействия загрязняющих веществ на атмосферный воздух в период строительства предусмотреть мероприятия:

- проведение периодического контроля за содержанием загрязняющих веществ в отработавших газах ДВС строительной техники;
- для удержания значений выбросов загрязняющих веществ от автотранспорта в расчетных пределах необходимо обеспечить контроль топливной системы механизмов, а также системы регулировки подачи топлива, обеспечивающих полное сгорание;
- запрет эксплуатации машин и механизмов в неисправном состоянии, особенно тщательно следить за состоянием технических средств, способных вызвать возгорание естественной растительности;
- стоянка строительной техники в период технического перерыва в работе или вынужденного простоя разрешается только при неработающем двигателе;
- контроль за точным соблюдением технологии производства работ;
- заправка машин и механизмов проводится вне пределов строительной площадки;
- организация автостоянок с асфальтобетонным покрытием, не допускающим пролив нефтепродуктов и их попадания в почву;
- исключение применения в процессе производства работ веществ, строительных материалов, не имеющих сертификатов качества РФ;
- запрещение разведение костров и сжигание в них любых видов материалов и отходов;
- размещение на строительной площадке строительной техники, необходимой для выполнения конкретных технологических ситуаций;
- укрытие пологом сыпучих строительных материалов при транспортировке.



Воздействие источников загрязнения атмосферы (при соблюдении природоохранных мероприятий заложенных проектной документацией в период строительства) будет являться локальным, непродолжительным и не окажет заметного влияния на загрязнение атмосферы в районе размещения объекта.

Строительные работы не окажут заметного воздействия на климат и микроклимат участка, при условии выполнения всех природоохранных требований и норм законодательства Российской Федерации.

15.2. Мероприятия по охране растительного и животного мира

Проектируемый объект находится за пределами ООПТ местного значения. На запрашиваемых участках охотничьи ресурсы не наблюдались.

Строительство объектов-аналогов предполагает необратимые воздействия на растительный и животный мир, выражающиеся в исключении части территории из возможных местообитаний животных и растений, а также создании постоянного фактора беспокойства. Предусматриваются также обратимые воздействия в виде нарушения почвенного покрова, уничтожения участков наземной травянистой степной растительности и определенного количества беспозвоночных и позвоночных животных, загрязнения воздуха и почв выбросами, сбросами и отходами.

В исследуемом регионе биоконплексы, включающие популяции растений и животных, существуют в сильно трансформированной антропогенными факторами среде обитания, поэтому в чистом виде вычленить влияние проектируемых объектов затруднительно: возможно влияние будет (отчасти) нейтрализоваться уже существующей антропогенной нагрузкой.

15.3. Мероприятия по защите почв

Источником воздействия на почву в период строительства будут являться строительные и транспортные машины и механизмы.

Воздействие на геологическую среду при строительстве проектируемого объекта будет оказываться в виде механического воздействия.

Воздействие на геологическую среду выражается в изменении естественного рельефа при выполнении строительных и планировочных работ, увеличении нагрузки на грунты оснований от веса различных сооружений, изменении гидрогеологических характеристик, возможной интенсификации на территории опасных геологических процессов.

На территории исследуемого участка из современных геологических процессов выделяется оползневые процессы, плоскостной смыв.

Строительство необходимо производить в соответствии с документами территориального планирования застраиваемой территории, а также при условии применения экологически чистых и рациональных технологий.

Воздействие при строительстве не ожидается, при условии соблюдения требований Градостроительного кодекса, Техрегламента о безопасности зданий и сооружений, СП 42.13330.2011, СП 116.13330.2012, требований природоохранного законодательства.



15.4. Мероприятия по рациональному использованию и охране водных объектов

Поверхностные воды

Возможное воздействие на окружающую водную среду вследствие движения строительной техники при доставке оборудования и земляных работах исключается при соблюдении жестких требований соответствующих норм природоохранного законодательства.

Подземные воды

Техногенное воздействие на грунтовые воды связано в первую очередь с уменьшением испарения в результате экранирующего эффекта застройки, усилением инфильтрации поверхностного стока на застроенной территории по сравнению с незастроенной.

Согласно ст.59 ВК РФ физические лица, юридические лица, деятельность которых оказывает или может оказать негативное воздействие на состояние подземных водных объектов, обязаны принимать меры по предотвращению загрязнения, засорения подземных водных объектов и истощения вод, а также соблюдать установленные нормативы допустимого воздействия на подземные водные объекты.

Таким образом, воздействие на подземные воды может проявиться только в случае несоблюдения строительных норм и требований, при возможном загрязнении подземных вод ГСМ и взвешенными веществами.

Для минимизации воздействия на водную среду проектной документацией необходимо заложить природоохранные мероприятия, предотвращающие загрязнения подземных вод в период строительства.

16. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В рамках реализации данного проекта предусмотрена одна очередь строительства.

В соответствии с инвестиционной декларацией предусматриваются следующие этапы реализации инвестиционного проекта:

1 этап (подготовительный)

- Разработка и согласование проектной документации – 1-й квартал 2026 года -2 квартал 2027 г;

- подготовительные строительные работы – 3-квартал 2027 года;

- демонтаж кабельной линии электроснабжения, подготовительные строительные работы -3 квартал 2027 года;

2. Этап (основной)

- Проведение земляных работ – 3-й квартал 2027– года;

- Строительно-монтажные работы – 4-й квартал 2027года – 1-й квартал 2029 года;

- Благоустройство территории – 2-й квартал 2028 года -1-й квартал 2029 года;

Плановый ввод объекта в эксплуатацию – 2-й квартал 2029г.

При необходимости очередность и этапность реализации проекта, а так же плановый ввод объекта в эксплуатацию могут быть изменены на этапе проектирования объектов.





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 СΙΑСЕТИ ВЕ
ДЕВЛЕТ КЪУРУДЖЫЛЫКЪ
НЕЗАРЕТИ НАЗИРЛИГИ

ПРИКАЗ

29 сентеб 2026 года

г. Симферополь

№ 149-П⁴

*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 «ГАМБИТ-С» (далее – ООО «ГАМБИТ-С»), договора № 2268/26 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым, заключенного между Советом министров Республики Крым и ООО «ГАМБИТ-С» 26 марта 2026 года (далее – Договор № 2268/26), инвестиционной декларации, прилагаемой к Договору № 2268/26, сведений о включении ООО «ГАМБИТ-С» в единый реестр участников свободной экономической зоны от 30 марта 2026 года, регистрационный номер 82A2026002097 **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 «ГАМБИТ-С» (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта «Создание торгово-офисного центра» 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 «ГАМБИТ-С» (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта «Создание торгово-офисного центра» 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 «ГАМБИТ-С» (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта «Создание торгово-офисного центра» 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. Отделу организационной работы, информационного и документационного 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.

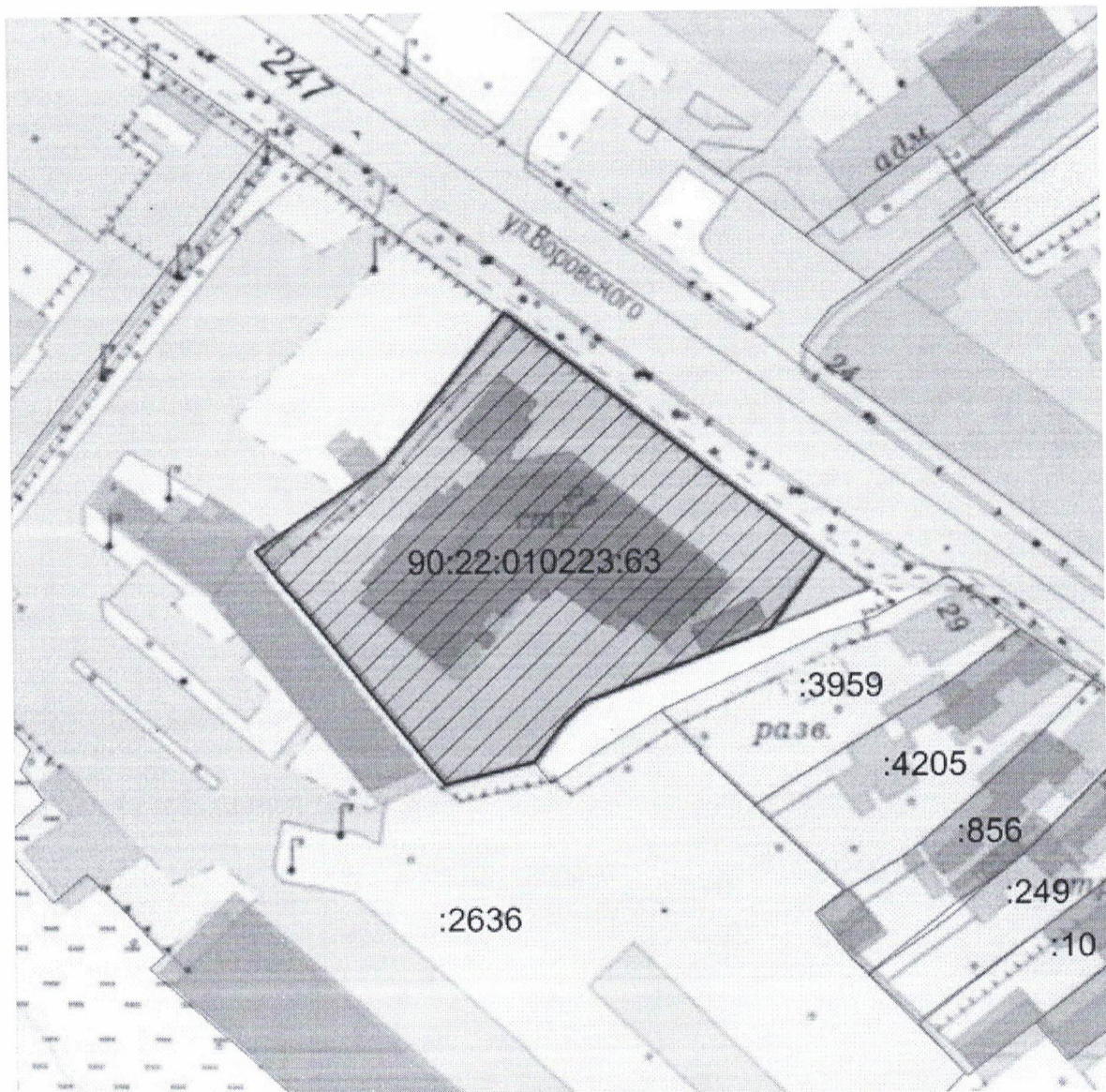
**Министр жилищной политики
и государственного строительного
надзора Республики Крым**

Н.С. Тарасов



Приложение 1
к приказу Министерства жилищной политики
и государственного строительного надзора
Республики Крым
от «29» апреля 2026 года № 149-П⁴

Схема границ территории проектирования.



Приложение 2

к приказу Министерства жилищной политики
и государственного строительного надзора
Республики Крым

от «29» апреля 2026 года № 149-П⁴

Задание

**на подготовку документации по планировке территории
для реализации участником свободной экономической зоны на территории
Республики Крым – ООО «ГАМБИТ-С»
(ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта «Создание
торгово-офисного центра»**

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1.	Основание для подготовки проекта	- 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 «26» марта 2026 года № 2268/26.
2.	Инициатор	ООО «ГАМБИТ-С» ОГРН 1159102029745 ИНН/КПП 9102160218/ 910201001 Адрес: 295034, Республика Крым, г. Симферополь, пр-т Победы, д. 28а, оф. 310
3.	Разработчик	ООО «Визавир» ОГРН 1149102001730 ИНН 9102001708
4.	Цели проекта	4.1. Выделение элементов планировочной структуры. 4.2. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. 4.3. Определение характеристик и очередности планируемого развития территории. 4.4. Установление границ территорий общего пользования. 4.5. Определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков. 4.6. Установление, изменения, отмены красных линий



		для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства. 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
5.	Нормативная правовая и методическая база	5.1. Градостроительный кодекс Российской Федерации; 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»; 5.3. Земельный кодекс Российской Федерации; 5.4. Жилищный кодекс Российской Федерации; 5.5. Водный кодекс Российской Федерации; 5.6. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; 5.7. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 5.8. Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»; 5.9. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; 5.10. Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»; 5.11. Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»; 5.12. Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»; 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»;

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»;

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

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»;

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);

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

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

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»
	6. Базовая градостроительная документация	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. 6.3. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» (с изменениями и дополнениями). 6.4. Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым. 6.5. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым. 6.6. Сведения о ранее утвержденной градостроительной документации (при наличии).
	7. Исходные материалы	7.1. Состав и объем инженерных изысканий установить с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий (часть 5 статьи 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации). 7.2. Сбор исходных данных в объеме, необходимом для подготовки проекта, Заинтересованное лицо осуществляет самостоятельно
	8. Состав проекта планировки	8.1. Проект планировки территории выполнить в соответствии с требованиями статьи 42



	территории и проекта межевания территории	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 «29» апреля 2026 года № 149-17⁴

Задание

**на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки
документации по планировке территории для реализации участником
свободной экономической зоны на территории Республики Крым –
ООО «ГАМБИТ-С» (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218)
инвестиционного проекта «Создание торгово-офисного центра»**

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1.	Наименование объекта	«Создание торгово-офисного центра»
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 «ГАМБИТ-С» ОГРН 1159102029745 ИНН/КПП 9102160218/ 910201001 Адрес: 295034, Республика Крым, г. Симферополь, пр-т Победы, д. 28а, оф. 310
4.	Исполнитель инженерных изысканий	Инженерные изыскания и (или) отдельные их виды выполняются лицами, указанными в части 2 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации
	Виды инженерных	5.1. Инженерно-геодезические изыскания.



5.	изысканий	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: в границах земельного участка с кадастровым номером: 90:22:010223:63, по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 27. 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	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. 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 для разработки документации должны обеспечить получение материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для подготовки проекта. 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. Инженерно-геологические изыскания, в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, должны содержать следующие виды работ: - сбор и обработка материалов изысканий прошлых лет; - рекогносцировочное обследование, маршрутные наблюдения; - лабораторные исследования грунтов и подземных вод; - камеральная обработка материалов и составление технического отчета. Инженерно-экологические изыскания, в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, должны содержать следующие виды работ: - 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). Инженерно-гидрометеорологические изыскания, в соответствии с требованиями пункта 7.2 СП 47.13330.2016, должны обеспечивать: - 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. 2.2. Требования к точности, надежности, достоверности и обеспеченности данных и характеристик, получаемых при инженерных изысканиях. Выполненные инженерные изыскания должны соответствовать требованиям: - СП 47.13330.2016. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения (актуализированная редакция); - СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»; - 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	Технический отчет должен соответствовать требованиям СП 438.1325800.2019 «Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»



	изысканий	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»
--	-----------	--





РЕСПУБЛИКА КРЫМ
СОВЕТ МИНИСТРОВ

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

МІНІСТЕРСТВО КУЛЬТУРИ
МЕДЕНИЕТ НАЗИРЛИГИ

295005, г. Симферополь,
Кирова пр., 13

тел./факс +7(3652) 54-44-85
e-mail: org@mkult.rk.gov.ru
web: <http://mkult.rk.gov.ru>

от 03.04.2026 № 9598/33-02/1

ООО "Визавир"

на № 30/03-7 от 31.03.2026

wizavir@yandex.ru

Министерством культуры Республики Крым рассмотрен запрос о предоставлении сведений о наличии или об отсутствии объектов культурного наследия для разработки документации по планировке территории в рамках реализации инвестиционного проекта "Создание на территории Республики Крым торгово-офисного центра", размещение которого планируется на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского. 27 (кадастровый номер 90:22:010223:63).

Сообщаем, что в границах указанного объекта отсутствуют:

- объекты культурного наследия федерального значения;
- объекты культурного наследия, которые подлежат государственной охране в порядке, установленном Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ "Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя";

- объекты культурного наследия регионального значения;
- объекты культурного наследия местного значения;
- выявленные объекты культурного наследия;
- объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия;
- защитные зоны объектов культурного наследия.

Однако, указанный земельный участок расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-1(3) объекта культурного наследия федерального значения - "Археологический комплекс "Неаполь Скифский" (Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17 октября 2015 года № 2073-р).

Границы объединенной зоны охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия утверждены приказом Министерства культуры Республики Крым от 26.03.2024 № 107-ОКН "Об утверждении границ объединенной



зоны охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия: федерального значения "Археологический комплекс "Неаполь Скифский", IX век до н.э. - IV век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Археологическая, ул. Батаева; регионального значения "Братская могила советских воинов", 1944 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Беспалова, Петровское кладбище; "Братская могила советских воинов", 1944 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Беспалова, Петровское кладбище; "Могилы рядовых М.А. Опышко и М.Е. Шевердеева", 1944 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Беспалова, Петровское кладбище". Ознакомиться с текстом приказа можно на официальном сайте Министерства культуры Республики Крым по ссылке: <https://mkult.rk.gov.ru/documents/88bd58e4-49d3-4b30-a0c9-da81690a782c>.

Общий режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории с Режимом ЕЗРЗ-1

В границах территории с режимом ЕЗРЗ-1 **запрещается:**

- изменение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, ведущее к утрате видовых раскрытий на объекты культурного наследия;
- проведение строительных, земляных и мелиоративных работ без проведенной государственной историко-культурной экспертизы земельного участка о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия (археология);
- использование в новом строительстве активных архитектурных элементов (башни, шпили и тому подобное), диссонансных силуэтных решений;
- использование активных ярких цветовых и светоотражающих решений в отделке фасадов и крыш зданий;
- размещение рекламы, вывесок, временных построек (киосков, навесов), автостоянок, площадок для сбора мусора, малых форм и арт-объектов препятствующих либо искажающих благоприятное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций;
- любое динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия, создающее разрушающие вибрационные нагрузки;
- размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт и иных значительных по высоте инженерных сооружений;
- строительство зданий и сооружений промышленного и коммунально-складского назначения, размещение объектов, создающих грузовые потоки, загрязняющих воздушный бассейн, опасных в пожарном отношении, взрывоопасных;
- снос исторически ценных объектов;
- нарушение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

В границах территории с режимом ЕЗРЗ-1 **разрешается:**

- мероприятия по сохранению объемно-пространственных характеристик объектов историко-градостроительной среды, формирующих фронт улиц;
- строительство, реконструкция и ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:



- использование отделочных материалов нейтральной цветовой гаммы, в соответствии с характером историко-градостроительной среды;
- масштабность и пропорции объектов капитального строительства должны соответствовать сложившейся исторической застройке;
- соблюдение комплексного масштабно-стилистического, конструктивного и цветового решения возводимых зданий и сооружений, нейтрального по отношению к объектам историко-градостроительной среды;
 - приведение существующих ограждений (заборов) в соответствие с регламентами градостроительной документации действующими на данной территории;
 - размещение рекламы, вывесок, временных построек (киосков, навесов), автостоянок, площадок для сбора мусора, малых форм и арт-объектов, с учетом соблюдения следующих требований:
 - размещаемые объекты не должны препятствовать, либо искажать благоприятное восприятие объекта культурного наследия;
 - масштабность и пропорции размещаемых объектов должны соответствовать сложившейся исторической застройке;
 - размещение рекламы и вывесок на фасадах зданий осуществлять с учетом тектоники и масштаба элементов фасадов;
 - площадь рекламного поля не должно превышать 3 кв. м;
 - приведение существующих объектов диссонирующей застройки в соответствие с регламентами градостроительной документации, действующими на данной территории;
 - сохранение в ландшафте сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
 - благоустройство территории: устройство подъемных площадок для маломобильных групп населения, малых архитектурных форм, малоформатных наружных рекламных конструкций, дорожных знаков при условии сохранения визуального восприятия объектов культурного наследия;
 - озеленение территории при условии сохранения визуального восприятия объектов культурного наследия; озеленение проводить по специально разработанным проектам;
 - капитальный ремонт существующих надземных, наземных и подземных инженерных коммуникаций, а также прокладку новых подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования сохраняемой и проектируемой застройки с последующей рекультивацией территории;
 - ремонт и реконструкция дорог и проездов, в том числе установка объектов уличного освещения;
 - сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
 - соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Специальный режим использования земель и требования к



градостроительным регламентам в границах территории с Режимом ЕЗРЗ-1

В границах регламентного участка ЕЗРЗ-1(3) разрешается строительство, реконструкция и ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

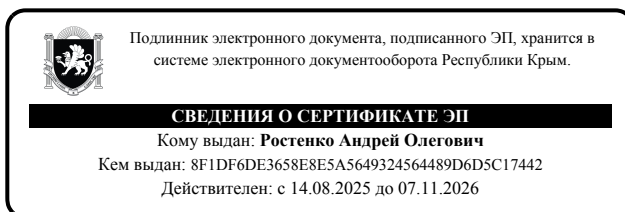
- предельно допустимая этажность – 4 надземных этажа, включая мансардный.
- максимальная высота объектов капитального строительства от нижней отметки существующей поверхности земли до венчающего карниза (парапета плоской кровли) – 14 м.
- конфигурация кровли – скатная (без переломов), плоская.
- угол наклона скатной кровли – до 30 градусов.
- минимальные отступы не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.
- при строительстве, реконструкции, ремонте преимущественно использование отделочных материалов нейтральной цветовой гаммы.

Таким образом, в случае проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ необходимо разработать и представить **обязательный раздел проектной документации по сохранению объектов культурного наследия с оценкой влияния проводимых работ в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-1(3) объекта культурного наследия федерального значения - "Археологический комплекс "Неаполь Скифский"**. Указанный раздел подлежит согласованию Министерством культуры Республики Крым. Все работы должны выполняться строго в соответствии с указанным разделом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ "Об электронной подписи".

Заместитель министра – начальник
департамента государственной охраны
культурного наследия

А. РОСТЕНКО





**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО ВЕТЕРИНАРНОМУ И
ФИТОСАНИТАРНОМУ НАДЗОРУ**
(Россельхознадзор)

**Азово-Черноморское
межрегиональное
управление Россельхознадзора**

Генеральному директору
ООО «ВИЗАВИР»

Максимовой В.И.

wizavir@yandex.ru

Бородин, ул., д. 16, г. Симферополь, 295022

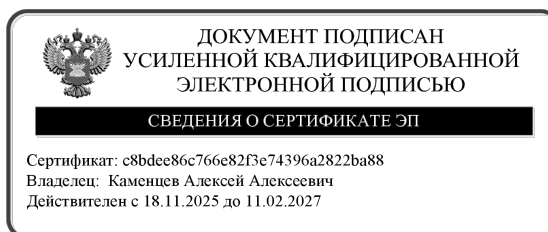
тел. (3652) 77-22-75

E-mail: rshn555@fsvps.gov.ru

09.04.2026 № 17/3907

Азово-Черноморское межрегиональное управление Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору, рассмотрев Ваше обращение от 30.03.2026 № 30/03-20, поступившее из Государственного комитета ветеринарии Республики Крым письмом от 31.03.2026 № 08-12/ 964 (вх. от 01.04.2026 г. № 4225), сообщает, что в пределах земельного отвода и прилегающей зоне по 1000,00 м в каждую сторону для разработки документации по планировке территории по объекту: «Создание на территории Республики Крым торгово-офисного центра», размещение которого планируется на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 27 (кадастровый номер 90:22:010223:63)», расположенному по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 27 на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010223:63 – скотомогильники, биотермические ямы, сибиреязвенные захоронения и другие места захоронения трупов животных, павших от сибирской язвы отсутствуют.

Заместитель Руководителя



А. А. Каменцев

Войналович А.С. – главный государственный инспектор отдела ветеринарного контроля и надзора по Херсонской области Азово-Черноморского межрегионального управления Россельхознадзора, тел.: (3652) 57-52-45.





**Міністерство
екології та природних
ресурсів
Республіки Крим**

**Министерство
экологии и природных
ресурсов
Республики Крым**

**Къырым
Джумхуриетининъ
экология ве табият
ресурслары назирлиги**

ул. Кечкеметская, 198
г. Симферополь,
Республика Крым, 295022

тел. 27-24-29,
51-39-81
e-mail: mp@meco.rk.gov.ru

от 10.04.2026 № 9830/5
№ 30/03-12 от 30.03.2026

ООО «ВИЗАВИР»

**ул. Жуковского, дом 20/13, кв. 25,
г. Симферополь, Республика Крым,
295011
wizavir@yandex.ru**

Министерство экологии и природных ресурсов Республики Крым (далее – Минприроды Крыма), рассмотрев запрос, сообщает, что запрашиваемый объект «Создание на территории Республики Крым торгово-офисного центра», размещение которого планируется на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 27 (кадастровый номер 90:22:010223:63)», располагается вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения Республики Крым и охранных зон.

Согласно имеющейся в Минприроды Крыма информации, указанная территория располагается вне границ особо охраняемых природных территорий местного значения. В соответствии со статьёй 10 Закона Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» к полномочиям органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования относится осуществление охраны и использования особо охраняемых природных территорий местного значения. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон» для особо охраняемых природных территорий местного значения создание охранных зон не предусмотрено. Для уточнения актуальной информации относительно особо охраняемых природных территорий местного значения рекомендуем обратиться в органы местного самоуправления соответствующего муниципального образования, на территории которого располагается объект.

Также сообщаем, что постановлениями Правительства Российской



Федерации от 13.09.2018 № 1091 «О создании особо охраняемых природных территорий федерального значения на территории Республики Крым», от 26.04.2021 № 648 «О создании государственного природного заказника федерального значения «Казантипский морской», от 08.04.2025 № 461 «О создании ботанического сада федерального значения «Никитский ботанический сад», от 15.10.2025 № 1606 «О создании государственного природного заповедника «Мыс Мартьян» на территории Республики Крым созданы особо охраняемые природные территории федерального значения, которые отнесены к ведению и управлению соответствующих федеральных органов. Для получения информации об особо охраняемых природных территориях федерального значения рекомендуем обратиться в соответствующие федеральные органы.

На испрашиваемой территории объекты животного мира, занесенные в Красную книгу Российской Федерации и в Красную книгу Республики Крым, учтенные государственным кадастром объектов животного мира Республики Крым, не наблюдались.

Проведение инвентаризации зеленых насаждений в границах населенных пунктов Республики Крым не отнесено к компетенции Минприроды Крыма в соответствии с Положением о Минприроды Крыма, утвержденным постановлением Совета министров Республики Крым от 24.06.2014 №136 (с изменениями). В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями) в границах населенных пунктов Республики Крым проведение инвентаризации зеленых насаждений входит в компетенцию органов местного самоуправления.

Вместе с тем сообщаем, что перечни (списки) объектов животного и растительного мира, занесённые в Красную книгу Республики Крым, утверждены приказом Минприроды Крыма от 12.11.2025 № 815 «Об утверждении перечней (списков) объектов животного и растительного мира, занесённых в Красную книгу Республики Крым», который размещен в свободном доступе на официальном сайте Минприроды Крыма в разделе «Документы/Документы Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым» (<https://meco.rk.gov.ru/structure/9b04dfc4-7bfc-4b2b-a9aa-83de368cca8d>).

Перечни (списки) объектов растительного мира, занесенных в Красную книгу Российской Федерации, утверждены приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 23.05.2023 № 320. Перечень объектов животного мира, занесенных в Красную книгу Российской Федерации, утвержден приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 24.03.2020 № 162.

На основании вышеизложенного, необходимо провести исследования для установления запрашиваемых данных в отношении наличия объектов животного и растительного мира, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Республики Крым. При дальнейшем обращении в Минприроды



Крыма за получением разрешений на изъятие объектов животного и растительного мира, занесенных в Красную книгу Республики Крым и не включенных в Красную книгу Российской Федерации, необходимо предоставить данные самостоятельных исследований на предмет наличия на проектируемой, под проведение вышеуказанных работ, территории данных об обитании / произрастании вышеуказанных объектов животного и растительного мира.

Испрашиваемый участок располагается вне границ охотничьих угодий Республики Крым. На испрашиваемом участке охотничьи ресурсы не наблюдались. С информацией о местоположении охотничьих угодий можно ознакомиться в сети «Интернет», на официальном сайте Минприроды Крыма, в рубрике «Охота», в разделе «Карта-схема охотничьих угодий Республики Крым на Яндекс-карте по состоянию на 17.03.2026».

Через территорию Республики Крым проходит миграция перелётных видов птиц, включая таких как перепел, коростель и другие. Миграции по территории среды обитания в процессе своей жизнедеятельности осуществляют и иные виды диких животных, включая млекопитающих. Такие миграции, вызванные природными факторами и характеризуются, как правило, регулярностью (сезонные миграции) и относительным постоянством путей, а миграции, вызванные антропогенными факторами, являются, как правило, нерегулярными, разовыми и могут проходить по трудно прогнозируемым маршрутам.

С учётом изложенного, в пределах зоны размещения объекта вероятны миграции отдельных видов охотничьих ресурсов под воздействием различных факторов. Вместе с тем, конкретных данных о путях миграции, миграционной активности охотничьих ресурсов в распоряжении Министерства не имеется, так как сбор и документирование информации о путях миграции, миграционной активности охотничьих видов животных Министерством не осуществляется.

Дополнительно сообщаем, что на Объекте могут встречаться некоторые из перечисленных ниже объектов животного мира, отнесенных к охотничьим ресурсам, обитающих на территории Республики Крым:

1) копытные - олень благородный, косуля европейская, кабан, муфлон, лань;
2) пушные – волк, лисица, шакал, заяц-русак, барсук, ласка, куница каменная, енотовидная собака, степной хорёк, белка-телеутка, дикий кролик, хомяк, суслик, ондатра, кроты;

3) птицы – серый гусь, белолобый гусь, гуменник, пискулька, казарка краснозобая, огарь, пеганка, кряква, шилохвость, чирок-свистунок, чирок-трескунок, широконоска, серая утка, свиязь, красноносый нырок, красноголовый нырок, хохлатая чернеть, чернеть белоглазая, луток, крохаль длинноносый, обыкновенный гоголь, синьга, савка, кеклик, серая куропатка, перепел, фазан, пастушок, коростель, камышница, лысуха, погоныш, тулес, чибис, большой улит, травник, бекас, вальдшнеп, мородунка, турухтан, гаршнеп, дупель, большой кроншнеп, средний кроншнеп, большой веретенник, малый веретенник, камнешарка, хрустан, вяхирь, клинтух, сизый голубь, горлица



кольчатая, горлица обыкновенная.

На основании вышеизложенного, рекомендуем провести исследования для установления запрашиваемых данных в отношении охотничьих ресурсов Республики Крым и путей их миграции на территории объекта.

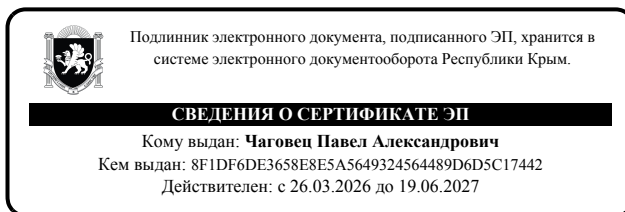
По информации Государственного бюджетного учреждения Республики Крым «Территориальный фонд геологической информации», что на испрашиваемом объекте месторождения твердых полезных ископаемых (в т. ч. общераспространенных), подземных вод и углеводородного сырья, учтенные Государственным балансом Российской Федерации по Республике Крым на участке изысканий, официально оформленные подземные водозаборные источники и действующие лицензии, отсутствуют.

Минприроды Крыма в соответствии с Положением о Минприроды Крыма, утвержденным постановлением Совета министров Республики Крым от 24.06.2014 № 136, устанавливает, изменяет или прекращает существование зон санитарной охраны (далее – ЗСО) источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам.

В соответствии с предоставленными материалами и данными портала «Национальная система пространственных данных» (nspd.gov.ru), испрашиваемый объект находится вне границ ЗСО подземных источников водоснабжения, установленных в соответствии со ст. 106 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Заместитель министра - заместитель
Главного государственного
инспектора РК**

П. ЧАГОВЕЦ





**Міністерство
екології та природних
ресурсів
Республіки Крим**

**Министерство
экологии и природных
ресурсов
Республики Крым**

**Къырым
Джумхуриетининъ
экология ве табият
ресурслары назирлиги**

ул. Кечкеметская, 198
г.Симферополь,
Республика Крым, 295022

тел. 27-24-29,
51-39-81
e-mail: mp@meco.rk.gov.ru

от 24.04.2026 № 12539/2
№ 12252/01-38/15/2/1 от 21.04.2026

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

Министерством экологии и природных ресурсов Республики Крым (далее – Минприроды Крыма) в рамках постановления Совета министров Республики Крым от 12.07.2019 № 391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов» в части своей компетенции рассмотрен проект приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» по инвестиционному проекту «Создание торгово-офисного центра», инициированному ООО «ГАМБИТ-С».

Инвестиционным проектом предусматривается создание торгово-офисного центра площадью 2440 кв.м. на базе земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:63, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27, площадью 3776 кв.м.

Земельный участок располагается вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения Республики Крым и земель лесного фонда.

На части территории земельного участка произрастают зеленые насаждения.

Водоснабжение и водоотведение объекта планируется за счет подключения к централизованным сетям.

В непосредственной близости от земельного участка располагается жилая застройка. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» нормативный размер санитарно-защитной зоны для отдельно стоящих гипермаркетов, супермаркетов, торговых комплексов и центров, торгово-



развлекательных комплексов общей площадью более 2 тысяч кв. м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест составляет ориентировочно 50 метров.

Минприроды Крыма считает возможным согласование приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» по инвестиционному проекту «Создание торгово-офисного центра», инициированному ООО «ГАМБИТ-С», при условии разработки документации по планировке территории с учетом соблюдения следующих требований градостроительного и природоохранного законодательства:

- обеспечения размещения объекта в соответствии с утвержденными документами территориального планирования согласно требованиям статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- обеспечения выполнения мероприятий по охране окружающей среды, в том числе **предоставления обоснования о возможности соблюдения границ и режима санитарно-защитной зоны объекта** в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- обеспечения сохранения зеленых насаждений, произрастающих на земельном участке, в соответствии с требованиями Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», Закона Республики Крым от 25.12.2014 №50-ЗРК/2014 «О растительном мире»;

- обеспечения нормативного озеленения территории в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- обеспечения обращения с отходами производства и потребления, в том числе с образующимися отходами в процессе строительства объекта, в соответствии с требованиями Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» и Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

- обеспечения постановки объекта на государственный учет объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, при осуществлении хозяйственной и (или) иной деятельности по строительству объектов капитального строительства продолжительностью более 6 месяцев согласно требованиям статьи 69.2 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», постановления Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2398 «Об утверждении критериев отнесения объектов,



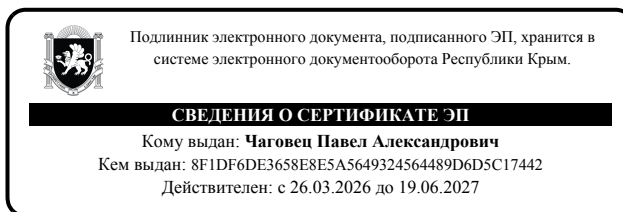
оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категорий»;

– разработки мероприятий по охране окружающей среды в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

– обеспечения соблюдения норм и требований природоохранного законодательства Российской Федерации, принятие мер по улучшению экологического состояния региона, в котором реализуется инвестиционный проект, в том числе внедрение передовых технологий, обеспечивающих исключение (минимизацию) негативного воздействия намечаемой деятельности на окружающую среду.

**Заместитель министра - заместитель
Главного государственного
инспектора РК**

П. ЧАГОВЕЦ





ДЕРЖАВНИЙ
КОМІТЕТ
ВЕТЕРИНАРІЇ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
КОМИТЕТ
ВЕТЕРИНАРИИ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
ВЕТЕРИНАРИЯ
ДЕВЛЕТ
КОМИТЕТИ

ул. Жени Дерюгиной, 5а,
г. Симферополь, Республика Крым, 295022
от 31.03.2026 № 08-12/964

тел./факс (3652) 69-06-51
e-mail: gkvvet@gkvvet.rk.gov.ru

**Азово-Черноморское
межрегиональное управление
Федеральной службы по ветеринарному
и фитосанитарному надзору**

**Генеральному директору
ООО «ВИЗАВИР»
Максимовой В.И.
e-mail: wizavir@yandex.ru**

В адрес Государственного комитета ветеринарии Республики Крым 30.03.2026 г. поступило письмо Генерального директора ООО «ВИЗАВИР» Максимовой В.И. за № 03/03-20 от 30.03.2026 г, в котором просит предоставить информацию о наличии (отсутствии) скотомогильников, биотермических ям и других мест захоронения трупов животных и наличии установленных санитарно-защитных зон таких объектов пределах земельного отвода для разработки документации по планировке территории «Создание на территории Республики Крым торгово-офисного центра», размещение которого планируется на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 27 (кадастровый номер 90:22:010223:63).

Основываясь на ст. 8 ФЗ от 14.05.1993 г. № 4979-1 «О ветеринарии», ч. 3 ст. 8 ФЗ от 02.05.2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», Государственный комитет ветеринарии Республики Крым направляет вышеуказанное письмо для рассмотрения по существу в пределах компетенции вашего ведомства.

О результатах рассмотрения письма просим проинформировать заявителя в установленные законодательством сроки.

Приложение: первому адресату оригинал обращения на 2-х листах в 1 экз., второму адресату для сведения.

Заместитель председателя

Лазов К.Ф.
69-06-51

К.В. Шопинский





**ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ
ПО ВОДНОМУ
ГОСПОДАРСТВУ
ТА МЕЛІОРАЦІЇ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
КОМИТЕТ ПО ВОДНОМУ
ХОЗЯЙСТВУ
И МЕЛИОРАЦИИ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ СУВ
ХОДЖАЛЫГЪЫ ВЕ
МЕЛИОРАЦИЯ БОЮНДЖА
ДЕВЛЕТ КОМИТЕТИ**

Адрес: ул. Киевская, д. 77/4, г. Симферополь, Республика Крым, 295034
Телефон: +7 (3652) 27-63-58, +7 (3652) 73-32-27 E-mail: gkvod@gkvod.rk.gov.ru

от 31.03.2026 №6163/05-23/2

на № 30/03-16 от 30.03.2026

ООО “ВИЗАВИР”

wizavir@yandex.ru

Рассмотрев письмо от 30.03.2026 № 30/03-16, Государственный комитет по водному хозяйству и мелиорации Республики Крым в пределах своей компетенции, сообщает.

На основании сведений из Государственного водного реестра, а также материалами национальной системы пространственных данных Российской Федерации (<https://nspd.gov.ru/map>), в границах запрашиваемого объекта, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского 27, кадастровый номер: 90:22:010223:63, водные объекты, их водоохранные зоны, поверхностные источники водоснабжения, находящиеся в ведении Госкомводхоза, их зоны санитарной охраны, а также объекты государственной мелиоративной сети отсутствуют.

Председатель

В. МАСЛЯНИК



Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота Республики Крым.

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Кому выдан: **Масляник Владислав Иванович**
Кем выдан: 8F1DF6DE3658E8E5A5649324564489D6D5C17442
Действителен: с 11.03.2026 до 04.06.2027





**МІНІСТЕРСТВО
НАДЗВИЧАЙНИХ
СИТУАЦІЙ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ**

**МИНИСТЕРСТВО
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ
СИТУАЦИЙ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
ФЕВКЪУЛЬАДЕ
ВАЗИЕТ НАЗИРЛИГИ**

ул. Кечкеметская, 103,
г. Симферополь,
Республика Крым, 295022

тел.: (3652) 60-49-37
e-mail: mchs@mchs.rk.gov.ru
mchs.rk.gov.ru/

от 03.04.2026 № 1784/01-28/1

на № 30/03-13 от 31.03.2026

ООО «ВИЗАВИР»

**ул. Жуковского, д. 20/13, кв. 25,
г. Симферополь, Республика Крым,
295011**

wizavir@yandex.ru

Министерство чрезвычайных ситуаций Республики Крым, рассмотрев Ваше письмо от 30.03.2026 № 30/03-13, сообщает.

По представленному кадастровому номеру земельного участка (90:22:0010223:63), расположенного в границах муниципального образования г. Симферополя Республики Крым, а также в радиусе 1000 м (нормативный радиус сбора укрываемых в соответствии с СП 88.13330.2022 «Защитные сооружения гражданской обороны»), числится один объект гражданской обороны (предприятие ОПК, возможность приписки к объекту ГО отсутствует).

Сведения о местах дислокации ЗСГО относятся к информации ограниченного доступа.

Для получения конкретной информации по имеющимся объектам коллективной защиты, расположенным в нормативном радиусе сбора укрываемых 1000 м, в соответствии с СП 88.13330.2014 «Защитные сооружения гражданской обороны», необходимо обращаться в администрацию г. Симферополя.

В соответствии с пунктом 4 Порядка создания убежищ и иных объектов гражданской обороны, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11. 1999 № 1309, для совместного укрытия населения, не указанного в пункте 3 настоящего Порядка, и наибольшей работающей смены организации, обеспечивающей прием и укрытие населения, используются имеющиеся защитные сооружения гражданской обороны, а при их отсутствии - заглубленные помещения, приспособленные для укрытия населения.

Для получения сведений по имеющимся пожарным гидрантам в радиусе представленных Вами земельных участков рекомендуем обратиться в Главное



управление МЧС России по Республике Крым (ул. Кечкеметская, 103,
г. Симферополь, 295022).

Заместитель министра

Ю. РЕВЯКИНА



Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в
системе электронного документооборота Республики Крым.

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Кому выдан: **Ревякина Юлия Николаевна**
Кем выдан: 8F1DF6DE3658E8E5A5649324564489D6D5C17442
Действителен: с 04.06.2025 до 28.08.2026



Договор № 2268/26
об условиях деятельности в свободной экономической зоне
на территории Республики Крым

г. Симферополь

"26" марта 2026г

Совет министров Республики Крым, именуемый в дальнейшем Уполномоченный орган, в лице заместителя Председателя Совета министров Республики Крым - министра финансов Республики Крым, Кивико Ирины Валерьевны, 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 "ГАМБИТ-С", именуемое в дальнейшем Участник, в лице директора Макеевой Нелли Николаевны, 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 на территории Республики Крым торгово-офисного центра, обеспечивающего предоставление услуг аренды и управления объектами торгового и общественно-делового назначения, а также осуществление иной сопутствующей и дополнительной деятельности.

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



код ОКВЭД 68.32 - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

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 на территории Республики Крым торгово-офисного центра, обеспечивающего предоставление услуг аренды и управления объектами торгового и общественно-делового назначения, а также осуществление иной сопутствующей и дополнительной деятельности, а также создание 5 рабочих мест.

5. Общий объем капитальных вложений Участника, предусмотренных инвестиционной декларацией, составляет не менее 90 000 000 (девятьсот 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 момента заключения Договора по 30 июня 2026 г.

затраты на разработку и утверждение ДПТ, проведение инженерных и иных изысканий, разработку и утверждение проектно-сметной документации на сумму не менее 30 000 (тридцать тысяч рублей 00 копеек)

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

затраты на разработку и утверждение ДПТ, проведение инженерных и иных изысканий, разработку и утверждение проектно-сметной документации на сумму не менее 60 000 (шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)

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

затраты на разработку и утверждение ДПТ, проведение инженерных и



иных изысканий, разработку и утверждение проектно-сметной документации на сумму не менее 30 000 (тридцать тысяч рублей 00 копеек)

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

затраты на разработку и утверждение ДПТ, проведение инженерных и иных изысканий, разработку и утверждение проектно-сметной документации на сумму не менее 90 000 (девяносто тысяч рублей 00 копеек)

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

затраты на разработку и утверждение ДПТ, проведение инженерных и иных изысканий, разработку и утверждение проектно-сметной документации на сумму не менее 60 000 (шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)

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

подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, в т.ч. по реконструкции, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории на сумму не менее 450 000 (четыреста пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)

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

подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, в т.ч. по реконструкции, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории на сумму не менее 15 451 260 (пятнадцать миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча двести шестьдесят рублей 00 копеек)

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

подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, в т.ч. по реконструкции, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории на сумму не менее 15 451 260 (пятнадцать миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча двести шестьдесят рублей 00 копеек)

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

подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, в т.ч. по реконструкции, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории на сумму не менее 15 795 834 (пятнадцать миллионов семьсот девяносто пять тысяч восемьсот тридцать четыре рубля 00 копеек)

10 этап - с 1 июля 2028 г. по 30 сентября 2028 г.

подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, в т.ч. по реконструкции, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории на сумму не менее 15 968 118 (пятнадцать миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч сто восемнадцать рублей 00 копеек)



11 этап - с 1 октября 2028 г. по 31 декабря 2028 г.

подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, в т.ч. по реконструкции, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории на сумму не менее 15 968 118 (пятнадцать миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч сто восемнадцать рублей 00 копеек)

12 этап - с 1 января 2029 г. по 31 декабря 2029 г.

подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, в т.ч. по реконструкции, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории на сумму не менее 10 645 410 (десять миллионов шестьсот сорок пять тысяч четыреста десять рублей 00 копеек)

4) В первые три года со дня заключения Договора осуществить капитальные вложения в сумме не менее 79 354 590 (семьдесят девять миллионов триста пятьдесят четыре тысячи пятьсот девяносто рублей 00 копеек), согласно этапам, указанным в подпункте 3 пункта 10 раздела II настоящего Договора.

5) В рамках реализации инвестиционного проекта создать, сохранить и обеспечить замещение 5 (пять) 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 входе 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

Совет министров Республики Крым

ООО "ГАМБИТ-С"

Юридический адрес:

295005, Республика Крым,
г. о. Симферополь, г. Симферополь,
проспект Кирова, 13.

ОГРН 1149102016414

ИНН 9102011424

КПП 910201001

Юридический адрес:

295034 Республика Крым,
г. о. Симферополь, г. Симферополь,
пр-кт Победы зд. 28а, офис 310

ОГРН 1159102029745

ИНН 9102160218

КПП 910201001

Заместитель Председателя Совета
министров Республики Крым –
министр финансов
Республики Крым

Директор



КИВИКО И.В.



МАКЕЕВА Н.Н.

Делегировано

Евгений



УТВЕРЖДЕНО

ООО «ГАМБИТ-С»

Юридический адрес:

295034, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, пр-кт Победы, зд. 28а, офис 310

ОГРН: 1159102029745

ИНН: 9102160218

КПП: 910201001

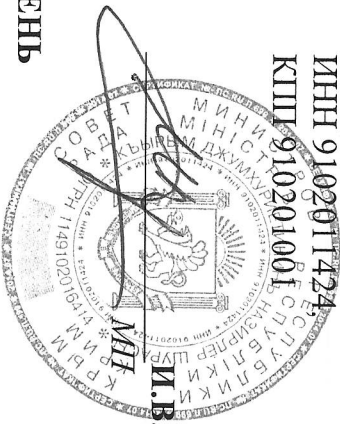


И.Н. МАКЕЕВА

ПЕРЕЧЕНЬ

занятых в реализации инвестиционного проекта

занятых в реализации инвестиционного проекта



И.В. КИВИКО

СОГЛАСОВАНО

Совет министров Республики Крым

Юридический адрес:

295005, Республика Крым, г.о. Симферополь, пр. Кирова, 13.

Приложение №1 к Договору от 16.06.2026 г. №22069/26
об условиях деятельности в свободной экономической зоне
на территории Республики Крым

Наименование должности	Квалификация персонала, необходимого для реализации инвестиционного проекта	Количество
Директор	Требования к квалификации: Высшее образование и стаж работы на руководящих должностях не менее 5 лет, или наличие соответствующего	1
Административный управляющий	Требования к квалификации: Высшее образование и стаж работы на руководящих должностях не менее 5 лет, или наличие соответствующего	1
Подсобный рабочий	Требования к квалификации: Требования к квалификации не предъявляются	1
Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования	Требования к квалификации: Среднее профессиональное образование без предъявления требований к стажу работы, или наличие соответствующего	1
Уборщик	Требования к квалификации: Требования к квалификации не предъявляются	1
Дворник	Требования к квалификации: Требования к квалификации не предъявляются	1
Итого:		6

Примечание 1. Квалификационные требования к соответствующей должности приведены в перечне без уточнения категории, классов, разрядов и т.д. В документах по учету кадров инвестора (справочное расписание, трудовые договоры 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.б. 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 «ГАМБИТ-С»
Сокращенное наименование:	ООО «ГАМБИТ-С»

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

ОГРН	1159102029745
ИНН	9102160218
КПП	910201001
Сведения о регистрации на дату принятия в РФ	
Дата	06.04.2005
Сведения о регистрации в ЕГРЮЛ по месту нахождения	
Дата и ОГРН	от 18.01.2015 № 1159102029745
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым
Сведения о регистрации устава	
Дата и ГРН	от 18.01.2015 ОГРН 1159102029745 от 12.02.2016 ГРН 2169102084083 от 05.10.2020 ГРН 2209100331658

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

п/и 295034, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, пр-кт Победы, зд. 28а, офис 310

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) 562 19 99
адрес электронной почты:	sattarov@monolit.net
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 штатном расписании заявителя числится 1 рабочее место.

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

Налоговые отчисления в бюджеты всех уровней за 2025 г., руб.			
Федеральный бюджет	Бюджет Республики Крым	Местные бюджеты	Итого:
0	3 906	689	4 595

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 торгово-офисного центра
Сокращенное наименование	Торгово-офисный центр

3. Дата составления инвестиционной декларации: 06.02.2026

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 на территории Республики Крым торгово-офисного центра, обеспечивающего предоставление услуг аренды и управления объектами торгового и общественно-делового назначения, а также осуществление иной сопутствующей и дополнительной деятельности.

Описание инвестиционного проекта

Инвестиционный проект содействует развитию торговой отрасли, росту предпринимательской активности, созданию комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека.

Эффективное функционирование торговой отрасли и сектора деловой активности является важнейшим условием устойчивого развития экономики Республики Крым. Торговля обеспечивает население товарами и услугами, а офисная инфраструктура создаёт условия для работы компаний, предоставляющих широкий спектр сервисов — от финансовых и юридических до IT-услуг, консалтинга и логистики. Совместное развитие этих двух направлений формирует сбалансированную экономическую среду, способствующую росту инвестиций и созданию новых рабочих мест.



Развитие торговли позволяет удовлетворить спрос потребителей на товары и услуги, повышает уровень конкуренции, стимулирует развитие производства и обеспечивает дополнительные поступления в бюджет. В свою очередь, развитие офисной инфраструктуры способствует формированию деловой экосистемы, в которой предприниматели могут эффективно взаимодействовать, развивать свои компании, привлекать квалифицированные кадры и расширять спектр предоставляемых услуг. Офисные центры становятся точками притяжения для малого и среднего бизнеса, создавая условия для роста инновационной активности и повышения производительности труда.

Создание объектов товаропроводящей сети и офисных пространств (торговых комплексов, торгово-офисных центров, бизнес-центров, многофункциональных зданий) способствует формированию комфортной среды для граждан и субъектов предпринимательской деятельности. Многоформатная инфраструктура торговли и офисов обеспечивает удобство для потребителей, производителей и предпринимателей, создавая единую систему, в которой интересы всех участников гармонично сочетаются.

Удовлетворённость ключевых участников обеспечивается следующим образом:

- ➔ Потребители получают доступ к широкому ассортименту товаров и услуг, включая продукцию местных производителей, а также возможность пользоваться сервисами компаний, размещённых в офисных центрах. Современные торгово-офисные центры обеспечивают комфортные условия посещения, удобную навигацию, благоустроенные общественные пространства, зоны отдыха и сопутствующую инфраструктуру.
- ➔ Производители получают возможность эффективно сбывать свою продукцию через современные торговые форматы, а также взаимодействовать с партнёрами, логистическими компаниями, сервисными организациями, арендаторами офисных помещений. Наличие офисных центров способствует развитию деловых связей, повышает предсказуемость и стабильность бизнес-процессов.
- ➔ Предприниматели могут легально и комфортно осуществлять торговую деятельность, открывать офисы, расширять бизнес, привлекать сотрудников и клиентов. Торгово-офисные центры создают благоприятные условия для развития малого и среднего бизнеса, обеспечивая доступ к современным помещениям, инженерным системам, коммуникациям и сервисам.

Целевыми индикаторами комфортной потребительской среды и эффективной инфраструктуры торговли, а также уровня предпринимательской активности являются:

- ✓ количество торговых и офисных объектов;
- ✓ обеспеченность торговыми и офисными площадями на 1 000 человек населения;
- ✓ плотность торговой и деловой сети;
- ✓ количество хозяйствующих субъектов (организаций и индивидуальных предпринимателей), осуществляющих розничную торговлю;
- ✓ уровень деловой активности и предпринимательской инициативы;
- ✓ доступность товаров, услуг и рабочих мест для населения.

Данные индикаторы отображают 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 торговли у разных хозяйствующих субъектов) и с надлежащим комфортом.

Доступность товаров для граждан измеряется в двух параметрах: физическом, отражающим возможность приобретения товаров в необходимых для комфортной жизни объеме и ассортименте, которые определяются фактическим наличием таких товаров на территории проживания на конкурентных условиях (физическая доступность); экономическом, отражающим возможность приобретения товаров по сложившимся ценам в необходимых для комфортной жизни объеме и ассортименте в соответствии с реальным доходом каждого человека (экономическая доступность).

Торговля и офисная инфраструктура являются ключевыми элементами комфортной городской среды. В городах и населённых пунктах именно сочетание торговых объектов, офисных центров и общественных пространств формирует деловую активность, определяет архитектурный облик территории и способствует её устойчивому развитию. Сосредоточение торговли и офисов в зонах повышенного трафика является естественным и экономически оправданным, поскольку обеспечивает максимальную доступность для потребителей и предпринимателей.



Настоящий инвестиционный проект предполагает создание в центре г. Симферополе Республики Крым современного торгово-офисного центра. Симферополь традиционно выполняет функции главного административного центра региона, где сосредоточены органы государственной власти, крупные предприятия, финансовые учреждения, образовательные и культурные организации. Кроме того, город является ключевым транспортно-логистическим узлом, объединяющим автомобильные, железнодорожные и воздушные маршруты, что делает его естественной точкой концентрации торговой и деловой активности.

Таким образом, местоположение планируемого к созданию в рамках реализации настоящего и инвестиционного проекта торгово-офисного центра обеспечивает максимальную доступность для жителей, предпринимателей, государственных структур и транспортных потоков.

Создание новых 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 настоящего инвестиционного проекта планируется создание в центральной части города Симферополя современного торгово-офисного центра, конструктивно представляющего собой единое здание с интегрированными встроенно-пристроенными объектами, формирующими цельный архитектурный ансамбль. Центр объединит торговые площади, офисы, зоны обслуживания, общественные пространства, а также современный паркинг, обеспечивающий удобство для посетителей, арендаторов и сотрудников.



Уникальное расположение в самом сердце Симферополя — административного, делового и логистического центра региона — обеспечивает исключительную доступность и высокую привлекательность для арендаторов, предпринимателей и гостей столицы Республики Крым. Центральная часть города отличается интенсивным пешеходным и транспортным трафиком, развитой инфраструктурой, близостью к органам власти, финансовым учреждениям, образовательным и культурным объектам, что делает локацию идеальной для размещения современного торгово-офисного центра.

Благодаря продуманной архитектуре, современным инженерным решениям и функциональному зонированию торгово-офисный центр создаёт комфортную среду для ведения бизнеса, деловых встреч, покупок и отдыха. Просторные офисные пространства обеспечат благоприятные условия для работы компаний различных сфер — от финансовых и юридических услуг до IT-компаний, сервисных центров и креативных индустрий. Торговые площади будут ориентированы на формирование разнообразного ассортимента товаров и услуг, отвечающих потребностям жителей и гостей города.

Особое внимание уделено транспортной доступности и удобству посетителей: в составе комплекса предусмотрен современный паркинг, рассчитанный на значительное количество автомобилей. Он обеспечит комфортное размещение транспорта арендаторов и клиентов, снизит нагрузку на уличную парковку и повысит привлекательность объекта для деловой и торговой активности. Паркинг будет оснащён системами контроля доступа, навигацией, освещением и средствами безопасности, соответствующими современным стандартам.

Архитектурная концепция комплекса предусматривает создание гармоничного и эстетически выразительного объекта, который станет новым элементом городской среды и украсит центральную часть Симферополя. Современный дизайн экстерьера и интерьера, использование качественных материалов, продуманное освещение и благоустройство прилегающей территории формируют атмосферу комфорта, динамики и деловой активности.

Посетители торгово-офисного центра с первых минут почувствуют удобство и эргономику пространства: комфортные зоны ожидания, общественные пространства, кафе, сервисные точки, удобная навигация, доступность транспорта и наличие собственного паркинга, что особенно важно для центральной части города. Комплекс создаёт условия для эффективной работы, делового общения, покупок и проведения времени в приятной городской среде.

Благодаря современным архитектурным решениям, высокому уровню инженерного оснащения, качеству отделки и соответствию актуальным стандартам коммерческой недвижимости, торгово-офисный центр станет новой точкой притяжения деловой активности, важным элементом городской инфраструктуры и визитной карточкой центральной части Симферополя. Сочетание выгодного местоположения, развитой инфраструктуры, высокого



уровня сервиса и наличия собственного паркинга формирует идеальные условия для создания нового стандарта торгово-деловой среды в столице Республики Крым.

Финансово-организационный механизм создания и эксплуатации торгово-офисного центра соответствует формату многофункционального объекта с распределённой структурой собственности и централизованным управлением.

Мероприятия по разработке единой концепции торгово-офисного центра, включая архитектурно-планировочные решения, функциональное зонирование, концепцию благоустройства, организацию потоков посетителей, а также создание инфраструктуры обслуживания и эксплуатации, будут осуществлены за счёт заявителя.

Мероприятия по созданию площадей торгового и общественно-делового назначения будут организованы и осуществлены под непосредственным контролем и управлением заявителя. При этом распределение собственности на площади торгово-офисного центра будет иметь следующую структуру:

- ➔ якорные площади, предназначенные для формирования собственного торгового и общественно-делового фонда заявителя, будут принадлежать на праве собственности заявителю. На создание указанных площадей в рамках инвестиционного проекта будут понесены капитальные вложения, предусмотренные в таблице 1 приложения к настоящей инвестиционной декларации;
- ➔ инвестиционные площади, предназначенные для последующей передачи в управление заявителю, будут принадлежать на праве собственности совладельцам.

Управление и эксплуатация комплекса в полном объёме будет осуществляться заявителем как единым объектом, независимо от распределения прав собственности на отдельные помещения. Такой подход обеспечивает единый стандарт качества обслуживания, централизованную эксплуатацию инженерных систем, согласованную маркетинговую политику, эффективное управление потоками посетителей и арендаторов, а также поддержание целостной архитектурной и коммерческой концепции объекта.

Для обеспечения единого режима эксплуатации с собственниками инвестиционных площадей будут заключены договоры доверительного управления объектами недвижимости. Совладельцы выступают учредителями управления, а заявитель — доверительным управляющим, осуществляющим управление имуществом в интересах учредителей в соответствии со ст. 1012 ГК РФ. Договорами доверительного управления согласно ст. 1023 ГК РФ будет предусмотрено вознаграждение за счет доходов от использования этого имущества (инвестиционных площадей торгово-офисного центра).

Договора доверительного управления будущей вещью (инвестиционными площадями) планируется заключать с потенциальными совладельцами сразу после получения разрешения на строительство торгово-офисного центра. Такой формат договорных отношений обеспечивает совладельцам стабильный доход от использования принадлежащих им площадей с момента ввода объекта в эксплуатацию, снижает их операционные и правовые риски за счёт профессионального управления со стороны заявителя, повышает ликвидность актива благодаря формированию устойчивого арендного потока, а также позволяет участвовать в коммерческой деятельности торгово-офисного центра без необходимости самостоятельного ведения операционной деятельности.

Эксплуатация торгово-офисного центра будет осуществляться собственным штатом заявителя посредством предоставления услуг аренды площадей торгового и общественно-делового назначения. Такой механизм позволяет обеспечить единый стандарт обслуживания, сохранить целостность архитектурной, функциональной и коммерческой концепции объекта, повысить эффективность эксплуатации и снизить издержки, а также



обеспечить совладельцам стабильный доход и сформировать устойчивую экономическую модель функционирования комплекса.

Для выполнения отдельных сервисных функций при эксплуатации объекта заявитель планирует привлекать специализированные компании по договорам аутсорсинга, обладающие необходимыми знаниями, опытом, техническим оснащением и квалифицированными кадрами. Привлечение профессиональных операторов позволит обеспечить высокий уровень сервиса, оптимизировать эксплуатационные процессы и повысить общую эффективность функционирования торгово-офисного центра.

Ориентировочные технико-экономические параметры проектируемого торгово-офисного центра приведены в таблице ниже:

Показатель	Ед. изм.	Значение
Площадь земельных участков	кв.м.	3 776
Площадь застройки	кв.м.	2 440
Этажность	эт.	4
Количество этажей	эт.	5
Площадь коммерческих и офисных помещений	кв.м.	4 461
Площадь паркинга	кв.м.	2 324
Площадь твердых покрытий (проезды, тротуары, пешеходные дорожки, площадки и др.)	кв.м.	666
Площадь озеленения и благоустройства	кв.м.	670

Примечание: указанные технико-экономические параметры являются ориентировочными и могут быть скорректированы по результатам разработки и утверждения документации по планировке территории

Создание торгово-офисного центра в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта будет обеспечено путем реконструкции принадлежащего заявителю на праве собственности объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 90:22:010223:2477 общей площадью 1 385,2 кв. м. (подробно в п. 7.4 и пп. «б» п. 12 настоящей инвестиционной декларации).

Кроме того, в рамках проекта планируется строительство объектов инфраструктуры и благоустройства, необходимых для полноценного функционирования торгово-офисного центра. В состав таких объектов войдут инженерные сети, транспортная и пешеходная инфраструктура, элементы внешнего благоустройства, озеленение, а также иные сооружения, обеспечивающие эксплуатацию комплекса в соответствии с современными стандартами качества и безопасности.

Заявителем в рамках проекта планируется осуществить:

разработку и утверждение ДПТ

инженерно-геологические и иные изыскания, проектные работы

разработку и согласование разрешительной документации

организацию финансирования проекта

инженерное обеспечение объектов строительства

проведение строительно-монтажных работ по реконструкции объекта незавершенного строительства, строительству сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства, сдаче их в эксплуатацию

предоставление услуг аренды якорных (собственных) площадей торгового и общественно-делового назначения

предоставление услуг аренды инвестиционных площадей торгового и общественно-делового назначения, при надлежащих совладельцам торгово-офисного центра и используемых заявителем на основании договоров доверительного управления



Входные параметры всех указанных объектов были определены на основании рыночных данных, а также строительных норм и правил, действующих на территории РФ. Для расчета затрат на строительство использовалась статистка подрядных фирм по строительным объектам.

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 современного торгово-офисного центра, экстерьер, интерьер и инфраструктура которой отвечает современным стандартам, предъявляемым к объектам торгового и общественно-делового назначения.

Место реализации проекта

Для размещения торгово-офисного центра, планируемого к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, заявитель планирует использовать земельный участок (кадастровый номер 90:22:010223:63) площадью 3 776 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27. 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 - Республики Крым в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 29.01.2026 №104238/01-10/4 (копия прилагается к настоящей инвестиционной декларации), полученным в ответ на обращение заявителя от 23.12.2025 №231225-1-12 (копия прилагается к настоящей инвестиционной декларации).

На указанном земельном участке расположен объект незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477 площадью 1 385,2 кв.м., право собственности на который принадлежит заявителю, номер государственной регистрации права 90:22:010223:2477-90/090/2017-1 от 13.10.2017 (копия выписки из ЕГРН прилагается).

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланированы мероприятия по реконструкции указанного объекта с изменением его площади, этажности и функционального назначения с целью создания торгово-офисного центра.

Планируемая структура инвестиций

Для реализации инвестиционного проекта заявителем запланированы инвестиции на сумму **95 000 000 руб.**, в т.ч.:

- ➔ **капитальные вложения на сумму не менее 90 000 000 руб.** (таблица №1) – затраты на создание торгово-офисного центра путем реконструкции и строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства (включая затраты на разработку и утверждение ДПТ и проектно-сметной документации, инженерные и иные изыскания, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, подготовительные, строительно-монтажные работы, в т.ч. по реконструкции, благоустройство территории и др.) для размещения якорных (собственных) площадей торгового и общественно-делового назначения;
- ➔ **инвестиционные затраты, за исключением капитальных вложений, на сумму не менее 5 000 000 руб.** (таблица №2) – затраты, направленные на приобретение малоценного оборудования, техники и инвентаря для административно-хозяйственных служб 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:

- ➔ аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД - 68.20);
- ➔ управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД - 68.32).

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)		x
Средняя численность работников за предшествующий календарный год (чел.)		x
Выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость за предшествующий год (тыс. руб.)		x

Заявитель зарегистрирован в качестве юридического лица 06.04.2005, соответственно не является вновь созданным и настоящий пункт инвестиционной декларации не заполняет.

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.

¹ Не обязательно для заполнения



Анализ рынка сферы деятельности заявителя

ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ

Рынок аренды коммерческой недвижимости в Республике Крым активно развивается, предлагая разнообразные возможности для бизнеса. В последние годы наблюдается рост спроса на торговые и офисные помещения, а также на объекты для общественного питания. Это связано с увеличением числа предпринимателей, расширением существующих бизнесов и развитием туристической инфраструктуры.

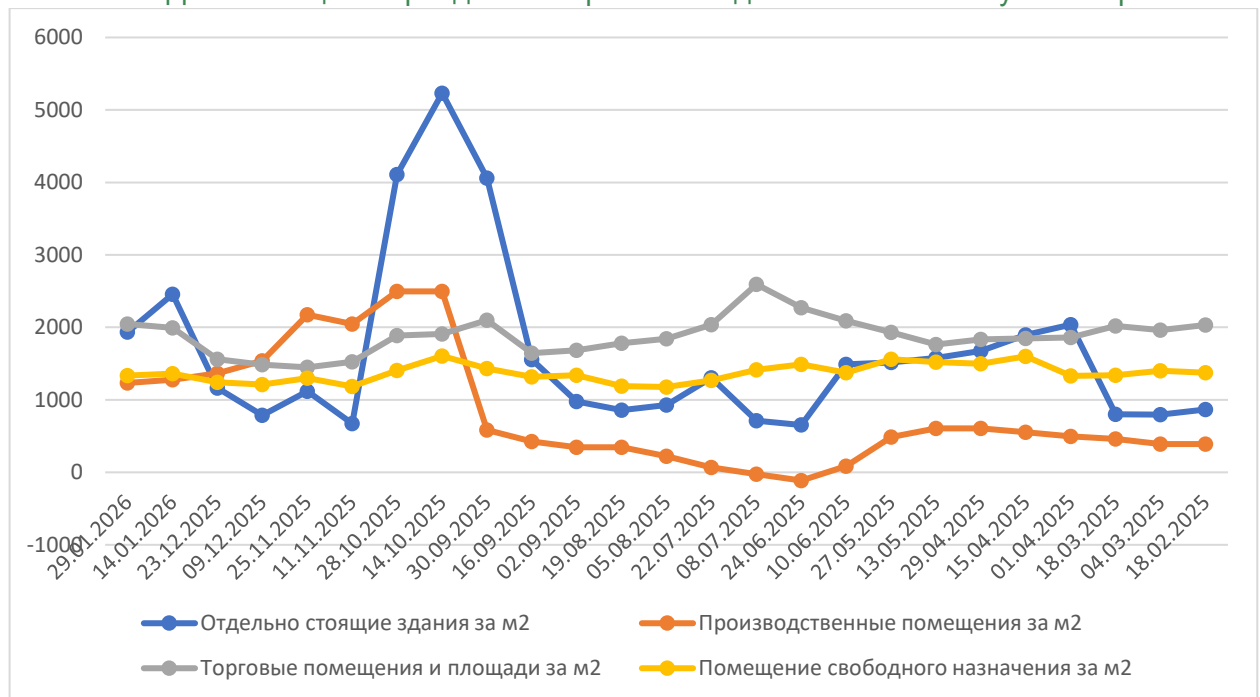
Рынок коммерческой недвижимости представляет собой сложную структуру, которая играет важную роль в развитии экономики любого региона, средняя цена коммерческой недвижимости складывается из нескольких критериев:

- площадь;
- планировка;
- расположение на этаже;
- качество ремонта;
- наличие коммуникаций;
- район;
- инфраструктура;
- наличие отдельного входа и собственной территории.



Самый дорогой квадратный метр аренды коммерческой недвижимости – у торговли. Сегодня эта отрасль динамично развивается, а логистика приобретает новые формы работы. Также в Крыму создаются новые бизнес-пространства, которые выводят арендный рынок Крыма на современный уровень.

Динамика цены аренды коммерческой недвижимости в Республике Крым



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 29.01.2026)
Отдельно стоящие здания (м2)	1936 руб.	+ 1070 руб. За м2	2 718 ... 428 194 руб. за объект
Производственные помещения (м2)	1235 руб.	+ 843 руб. За м2	
Торговые помещения и площади (м2)	2046 руб.	+ 14 руб. За м2	30 000 ... 4 700 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м2)	1 334 руб.	- 41 руб. За м2	1 596 ... 550 000 руб. за объект



Динамика цен аренды коммерческой недвижимости: торговых помещений, отдельно стоящих зданий, помещений свободного назначения в Республике Крым по состоянию на 29.01.2026 г. приведена в таблице ниже.

Цена аренды коммерческой недвижимости в Республике Крым

Даты	Отдельно стоящие здания за м2	Изменение	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
29.01.2026	1936	-26.98%	2045,7	+2.56%	1334,1	-2.13%
14.01.2026	2458,4	+52.74%	1993,4	+21.62%	1362,5	+8.87%
23.12.2025	1161,9	+32.09%	1562,5	+4.79%	1241,7	+2.34%
09.12.2025	789	-42.03%	1487,6	+2.63%	1212,7	-7.2%
25.11.2025	1120,6	+39.89%	1448,5	-5.42%	1300	+8.78%
11.11.2025	673,6	-509.68%	1527	-23.6%	1185,9	-18.66%
28.10.2025	4106,8	-27.41%	1887,4	-1.11%	1407,2	-14.07%
14.10.2025	5232,3	+22.41%	1908,3	-10.1%	1605,2	+10.79%
30.09.2025	4060	+61.62%	2101	+21.79%	1432	+8.03%
16.09.2025	1558,1	+37.21%	1643,2	-2.56%	1317	-1.69%
02.09.2025	978,4	+12.43%	1685,3	-5.59%	1339,3	+11.12%
19.08.2025	856,8	-8.65%	1779,5	-3.59%	1190,4	+1.07%
05.08.2025	930,9	-39.96%	1843,3	-10.59%	1177,7	-7.79%
22.07.2025	1302,9	+45.41%	2038,5	-27.24%	1269,4	-11.59%
08.07.2025	711,3	+8.21%	2593,7	+12.38%	1416,5	-5.07%
24.06.2025	652,9	-128.29%	2272,6	+7.96%	1488,3	+7.52%
10.06.2025	1490,5	-1.75%	2091,6	+7.69%	1376,4	-13.45%
27.05.2025	1516,6	-3.96%	1930,7	+8.65%	1561,5	+2.72%
13.05.2025	1576,6	-6.19%	1763,6	-3.95%	1519	+1.45%
29.04.2025	1674,2	-13.19%	1833,3	-0.78%	1496,9	-6.9%
15.04.2025	1895	-7.55%	1847,6	-0.68%	1600,2	+16.87%
01.04.2025	2038,1	+60.8%	1860,1	-8.5%	1330,2	-0.62%
18.03.2025	798,9	+0.2%	2018,3	+2.74%	1338,4	-4.64%
04.03.2025	797,3	-8.58%	1963	-3.49%	1400,5	+1.81%
18.02.2025	865,7		2031,6		1375,2	

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.

Анализ статистических данных показал следующее распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости в Республике Крым по территориальному признаку:

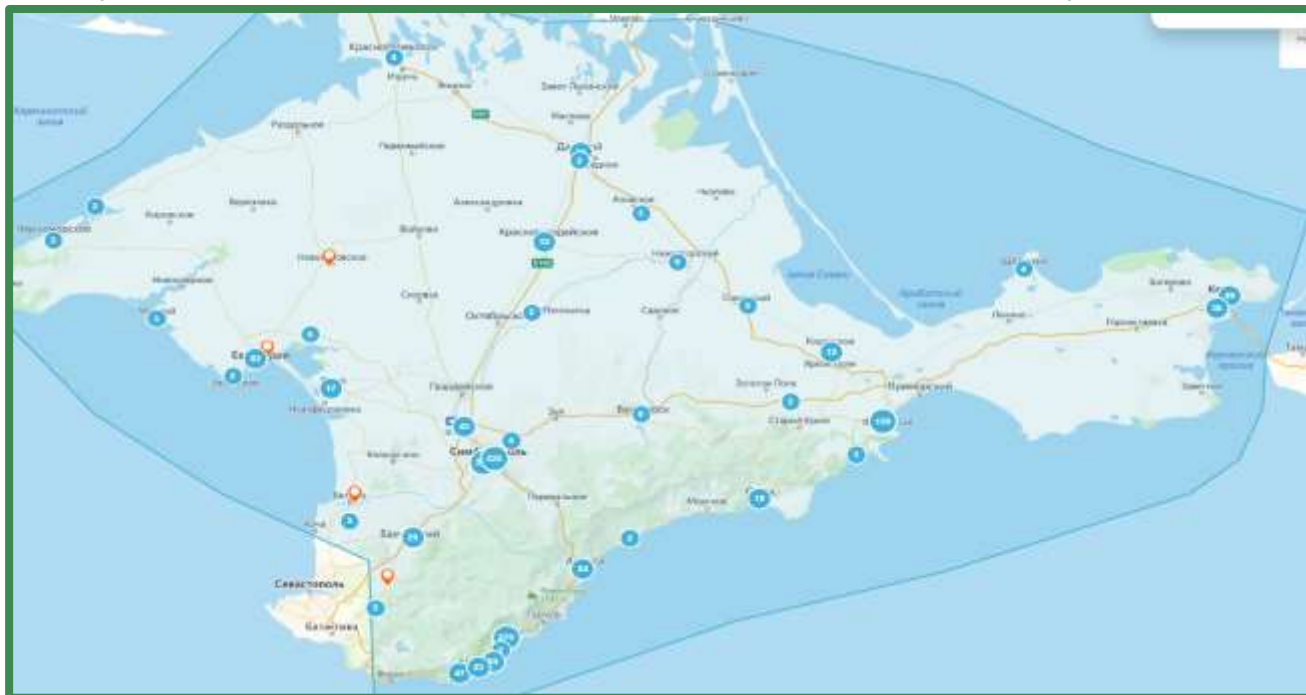
Распределение предложений по аренде коммерческой недвижимости в %



Торговая и офисная недвижимость

Торговая недвижимость в Крыму включает в себя магазины, торговые центры и павильоны. Основные игроки на этом рынке предлагают различные варианты аренды, от небольших торговых площадей до крупных торговых комплексов (ТРЦ «Меганом», ТРК «Центрум», ТРЦ «Конфетти», ТРЦ «Южная Галерея»). Офисная недвижимость в Крыму представлена как небольшими офисами, так и крупными бизнес-центрами.

Актуальные предложения по аренде торгово-офисных помещений в Республике Крым



Рынок аренды объектов коммерческой недвижимости Республики Крым развит неравномерно: уровень инвестиционной востребованности, соответственно, спроса/предложения, а также количество предложений на рынке – эти факторы сильно зависят от локации расположения объектов в пределах полуострова.

Анализ рынка коммерческой недвижимости в Республике Крым говорит о том, что дефицит предложений по аренде коммерческих объектов в Симферополе и Симферопольском р-не, ЮБК, а также в прибрежных районах Западного и Восточного Крыма - отсутствует, на рынке представлено достаточное количество предложений по аренде коммерческой недвижимости, рынок хорошо развит, объекты каждого сегмента недвижимости представлены в достаточном количестве.

Рынок коммерческой недвижимости центральной части Крымского полуострова является наименее востребованным, и соответственно, развитым, что находит свое отражение, в том числе, и в количестве предложений на открытом рынке, и в ценах предложений. Так, по сравнению с рынками коммерческой недвижимости прибрежных регионов, где количество предложений в каждом сегменте исчисляется десятками, в центральных районах Крыма предложения довольно ограничены.

Таким образом, рынок аренды торгово-офисной недвижимости и недвижимости для общественного питания в Республике Крым продолжает развиваться, предлагая предпринимателям разнообразные возможности для ведения бизнеса. Высокий спрос на торговые, офисные помещения и объекты для общественного питания обусловлен ростом экономики региона и развитием туристической инфраструктуры, что способствует дальнейшему развитию бизнеса в Крыму.



Доходы инвестиционного проекта

Год реализации проекта	Календарный период	Планируемая в рамках проекта выручка от реализации услуг без НДС, руб.		
		услуги аренды якорных площадей торгово-офисного центра	вознаграждение по договорам доверительного управления инвестиционными площадями, принадлежащими совладельцам торгово-офисного центра	итого:
1	2026	0	0	0
2	2027	0	0	0
3	2028	0	0	0
4	2029	12 150 000	10 019 700	22 169 700
5	2030	16 200 000	13 359 600	29 559 600
6	2031	16 200 000	13 359 600	29 559 600
7	2032	16 200 000	13 359 600	29 559 600
8	2033	16 200 000	13 359 600	29 559 600
9	2034	16 200 000	13 359 600	29 559 600
10	2035	16 200 000	13 359 600	29 559 600
11	2036	16 200 000	13 359 600	29 559 600
12	2037	16 200 000	13 359 600	29 559 600
13	2038	16 200 000	13 359 600	29 559 600
14	2039	16 200 000	13 359 600	29 559 600
Итого:		174 150 000	143 615 700	317 765 700



Предполагаемый объем производства услуг в рамках инвестиционного проекта

Планируемые объемы и цены реализации услуг аренды якорных площадей торгово-офисного центра после выхода на проектную мощность			
объект	площадь, кв.м.	ежемесячный размер арендной платы за 1 кв. м., руб.	выручка в год без НДС, руб.
коммерческие помещения для размещения объектов торгового и общественно-делового назначения	750	1 800	16 200 000
Итого:	750,00	x	16 200 000

Планируемый размер вознаграждения по договорам доверительного управления инвестиционными площадями, принадлежащими совладельцам торгово-офисного центра после выхода на проектную мощность					
площадь, кв.м.	ежемесячный размер арендной платы за 1 кв. м., руб.	поступления от реализации услуг аренды в год, руб.	размер вознаграждения заявителя, в % от выручки	сумма вознаграждения заявителя в год с НДС, руб.	сумма вознаграждения заявителя в год без НДС, руб.
3 711	1 800	80 157 600	20%	16 031 520	13 359 600

Год реализации проекта	Календарный период	Предполагаемые объемы производства услуг			
		услуги аренды якорных площадей торгово-офисного центра		вознаграждение по договорам доверительного управления инвестиционными площадями, принадлежащими совладельцам торгово-офисного центра	
		кв.м.	руб.	кв.м.	руб.
1	2026	0	0	0	0
2	2027	0	0	0	0
3	2028	0	0	0	0
4	2029	750	6 238 053	3 711	5 144 314
5	2030	750	6 802 505	3 711	5 609 799
6	2031	750	6 802 505	3 711	5 609 799
7	2032	750	6 802 505	3 711	5 609 799
8	2033	750	6 802 505	3 711	5 609 799
9	2034	750	6 802 505	3 711	5 609 799
10	2035	750	6 802 505	3 711	5 609 799

Год реализации проекта	Календарный период	Предполагаемые объемы производства услуг			
		услуги аренды якорных площадей торгово-офисного центра		вознаграждение по договорам доверительного управления инвестиционными площадями, принадлежащими совладельцам торгово-офисного центра	
		кв.м.	руб.	кв.м.	руб.
11	2036	750	6 802 505	3 711	5 609 799
12	2037	750	6 802 505	3 711	5 609 799
13	2038	750	6 802 505	3 711	5 609 799
14	2039	750	7 357 401	3 711	6 067 403
Итого:		8 250	74 818 001	x	61 699 912
Примечание 1: предполагаемый объем производства услуг в стоимостном выражении исчислен заявителем как фактическая себестоимость таких услуг					
Примечание 2: в первые 3 года реализации проекта запланированы мероприятия по строительству торгово-офисного центра, объектов его инфраструктуры и благоустройства. Операционная деятельность, связанная с эксплуатацией торгово-офисного центра и, соответственно, производством и реализацией услуг будет начата со 2-го квартала 4-го года реализации проекта. Таким образом, в первые 3 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 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 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	Расходы инвестиционного проекта, руб.					
		Себестоимость проданных услуг (расходы, связанные с производством и реализацией)					Итого
		материальные затраты	затраты на оплату труда	страховые взносы	амортизация	прочие затраты	
1	2026	20 000	400 000	68 640	0	553 112	1 041 752
2	2027	24 000	480 000	39 360	0	948 191	1 491 551
3	2028	3 635 429	1 280 000	104 960	0	948 191	5 968 580
4	2029	3 249 194	2 520 000	206 640	2 250 000	3 156 534	11 382 368
5	2030	2 403 496	2 880 000	236 160	3 000 000	3 892 648	12 412 304
6	2031	2 403 496	2 880 000	236 160	3 000 000	3 892 648	12 412 304
7	2032	2 403 496	2 880 000	236 160	3 000 000	3 892 648	12 412 304
8	2033	2 403 496	2 880 000	236 160	3 000 000	3 892 648	12 412 304
9	2034	2 403 496	2 880 000	236 160	3 000 000	3 892 648	12 412 304
10	2035	2 403 496	2 880 000	236 160	3 000 000	3 892 648	12 412 304
11	2036	2 403 496	2 880 000	236 160	3 000 000	3 892 648	12 412 304
12	2037	2 403 496	2 880 000	236 160	3 000 000	3 892 648	12 412 304
13	2038	2 403 496	2 880 000	236 160	3 000 000	3 892 648	12 412 304
14	2039	2 403 496	2 880 000	236 160	3 000 000	4 905 148	13 424 804
Итого:		30 963 586	33 480 000	2 781 200	32 250 000	45 545 010	145 019 795



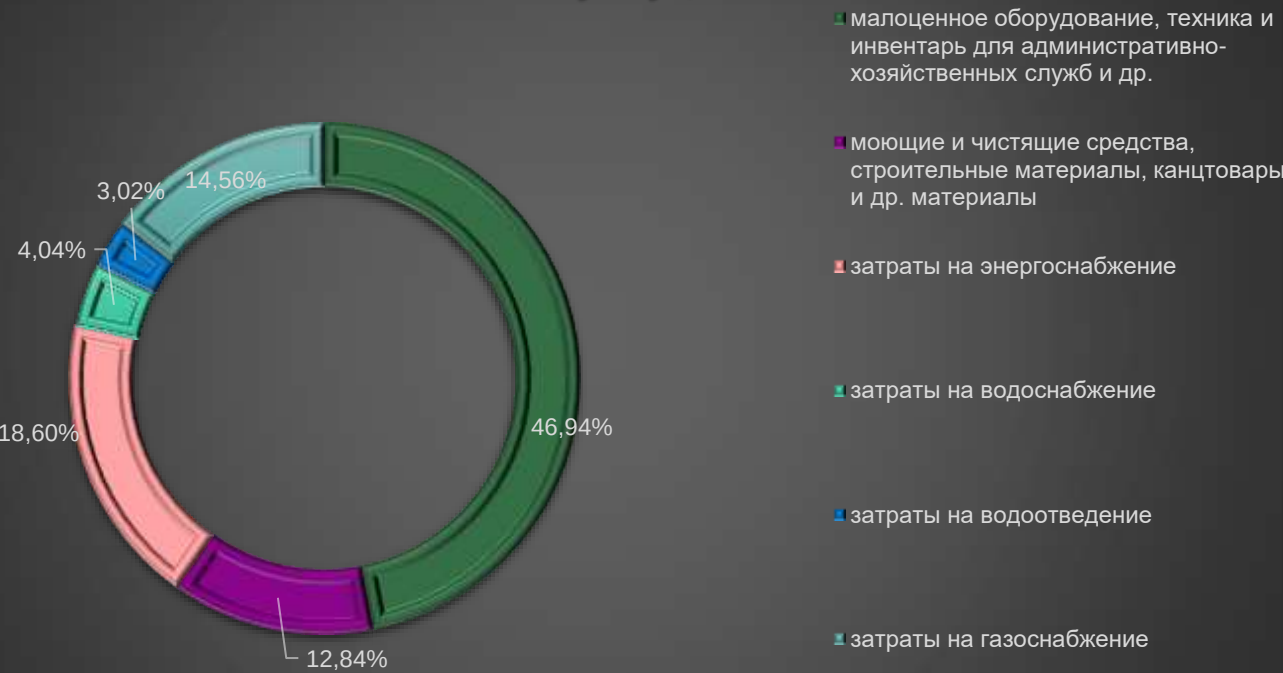
Материальные затраты в себестоимости проданных услуг

Год реализации проекта	Календарный период	Материальные затраты в себестоимости проданных услуг, руб.						
		малоценное оборудование, техника и инвентарь для административно-хозяйственных служб и др.	моющие и чистящие средства, строительные материалы, канцтовары и др. материалы	ресурсные (коммунальные) платежи				Итого:
				энергоснабжение	водоснабжение	водоотведение	газоснабжение	
1	2026	0	20 000	0	0	0	0	20 000
2	2027	0	24 000	0	0	0	0	24 000
3	2028	3 571 429	64 000	0	0	0	0	3 635 429
4	2029	2 093 662	286 596	401 892	87 255	65 187	314 601	3 249 194
5	2030	886 788	358 128	535 856	116 340	86 916	419 468	2 403 496
6	2031	886 788	358 128	535 856	116 340	86 916	419 468	2 403 496
7	2032	886 788	358 128	535 856	116 340	86 916	419 468	2 403 496
8	2033	886 788	358 128	535 856	116 340	86 916	419 468	2 403 496
9	2034	886 788	358 128	535 856	116 340	86 916	419 468	2 403 496
10	2035	886 788	358 128	535 856	116 340	86 916	419 468	2 403 496
11	2036	886 788	358 128	535 856	116 340	86 916	419 468	2 403 496
12	2037	886 788	358 128	535 856	116 340	86 916	419 468	2 403 496
13	2038	886 788	358 128	535 856	116 340	86 916	419 468	2 403 496
14	2039	886 788	358 128	535 856	116 340	86 916	419 468	2 403 496
Итого:		14 532 971	3 975 876	5 760 447	1 250 655	934 351	4 509 285	30 963 586

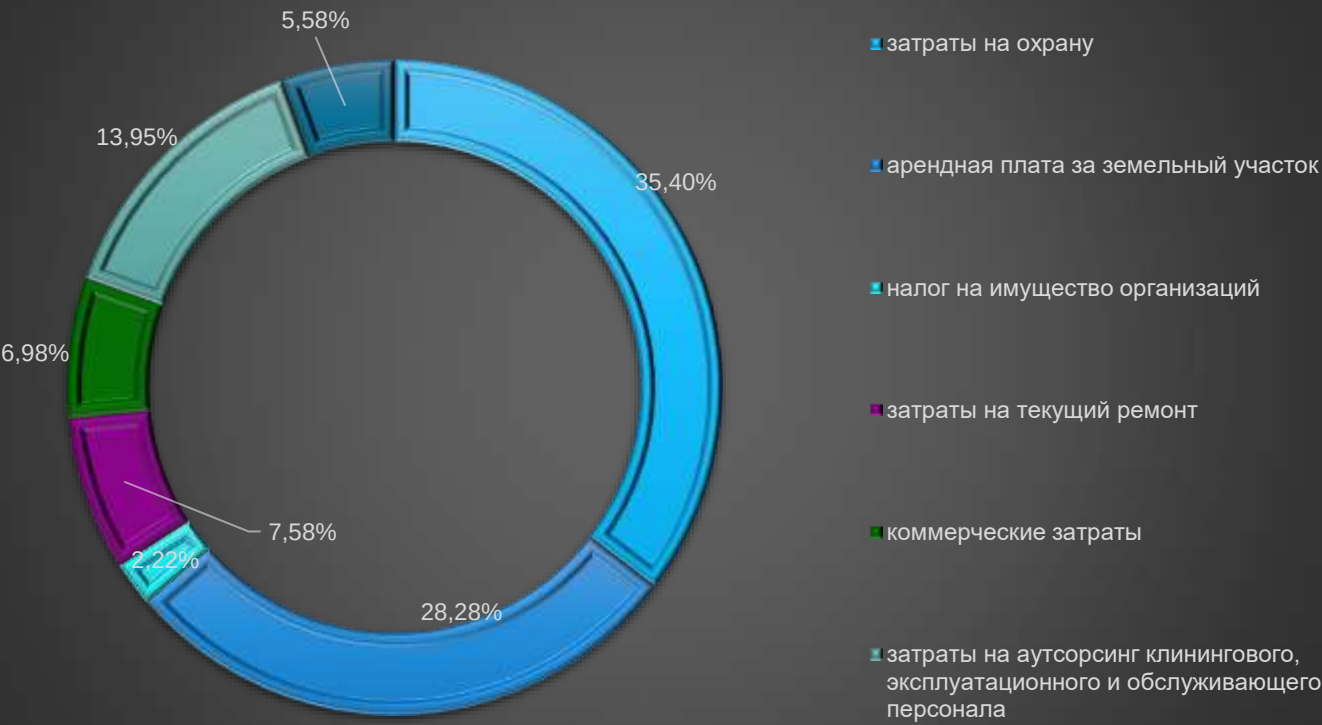
Прочие затраты в себестоимости проданных услуг

Год реализации проекта	Календарный период	Прочие затраты в себестоимости проданных услуг, руб.							Итого:
		затраты на охрану	арендная плата за земельный участок	налог на имущество организаций	затраты на текущий ремонт	коммерческие затраты	затраты на аутсорсинг клинингового, эксплуатационного и обслуживающего персонала	прочие затраты (затраты на служебные командировки, аттестацию рабочих мест, почтовые и банковские услуги и др.)	
1	2026	0	553 112	0	0	0	0	0	553 112
2	2027	0	948 191	0	0	0	0	0	948 191
3	2028	0	948 191	0	0	0	0	0	948 191
4	2029	1 125 000	948 191	0	240 894	221 697	443 394	177 358	3 156 534
5	2030	1 500 000	948 191	0	321 192	295 596	591 192	236 477	3 892 648
6	2031	1 500 000	948 191	0	321 192	295 596	591 192	236 477	3 892 648
7	2032	1 500 000	948 191	0	321 192	295 596	591 192	236 477	3 892 648
8	2033	1 500 000	948 191	0	321 192	295 596	591 192	236 477	3 892 648
9	2034	1 500 000	948 191	0	321 192	295 596	591 192	236 477	3 892 648
10	2035	1 500 000	948 191	0	321 192	295 596	591 192	236 477	3 892 648
11	2036	1 500 000	948 191	0	321 192	295 596	591 192	236 477	3 892 648
12	2037	1 500 000	948 191	0	321 192	295 596	591 192	236 477	3 892 648
13	2038	1 500 000	948 191	0	321 192	295 596	591 192	236 477	3 892 648
14	2039	1 500 000	948 191	1 012 500	321 192	295 596	591 192	236 477	4 905 148
Итого:		16 125 000	12 879 599	1 012 500	3 452 814	3 177 657	6 355 314	2 542 126	45 545 010

Структура материальных затрат в себестоимости услуг, %



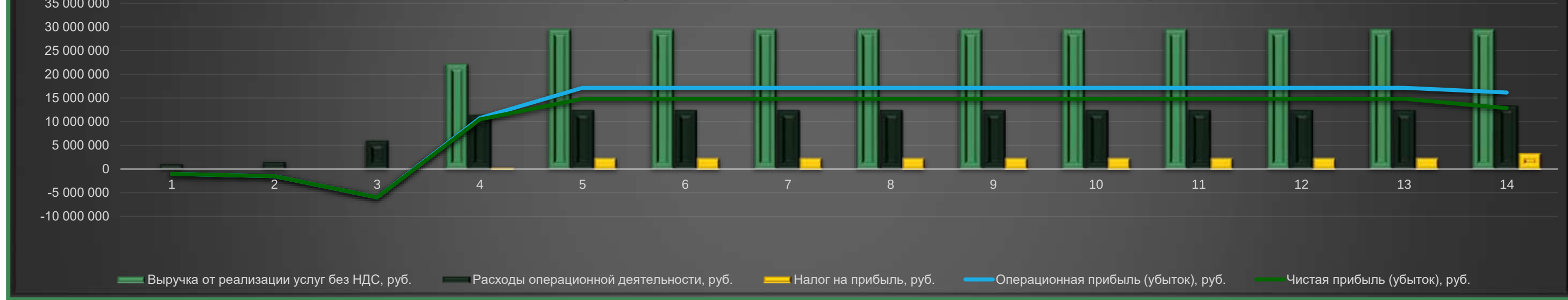
Структура прочих затрат в себестоимости услуг, %



Планируемая прибыль от реализации и чистая прибыль проекта

	Календарный год	Выручка от реализации услуг без НДС, руб.	Расходы операционной деятельности, руб.	Операционная прибыль (убыток), руб.	Налог на прибыль, руб.	Чистая прибыль (убыток), руб.
1	2026	0	1 041 752	-1 041 752	0	-1 041 752
2	2027	0	1 491 551	-1 491 551	0	-1 491 551
3	2028	0	5 968 580	-5 968 580	0	-5 968 580
4	2029	22 169 700	11 382 368	10 787 332	308 536	10 478 797
5	2030	29 559 600	12 412 304	17 147 296	2 314 885	14 832 411
6	2031	29 559 600	12 412 304	17 147 296	2 314 885	14 832 411
7	2032	29 559 600	12 412 304	17 147 296	2 314 885	14 832 411
8	2033	29 559 600	12 412 304	17 147 296	2 314 885	14 832 411
9	2034	29 559 600	12 412 304	17 147 296	2 314 885	14 832 411
10	2035	29 559 600	12 412 304	17 147 296	2 314 885	14 832 411
11	2036	29 559 600	12 412 304	17 147 296	2 314 885	14 832 411
12	2037	29 559 600	12 412 304	17 147 296	2 314 885	14 832 411
13	2038	29 559 600	12 412 304	17 147 296	2 314 885	14 832 411
14	2039	29 559 600	13 424 804	16 134 796	3 307 633	12 827 162
ИТОГО		317 765 700	145 019 795	172 745 905	24 450 133	148 295 772

Динамика основных финансово-экономических показателей проекта



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:

Налог на прибыль

На период реализации инвестиционного проекта заявитель планирует применять пониженные ставки по налогу на прибыль, установленные 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 год	Выручка от реализации услуг, руб.	Расходы, связанные с производством и реализацией, руб.	Операционная прибыль (убыток), руб.	Объект налогообложения, руб.	Налоговая база, руб.	Налог на прибыль					
							Ставка согласно п. 1.7 ст. 284 НК РФ и Закона Республики Крым от 29.12.2014 г. №61-ЗРК/2014			Сумма, руб.		
							в федеральный бюджет	в региональный бюджет	совокупная ставка	всего	в федеральный бюджет	в региональный бюджет
1	2026	0	1 041 752	-1 041 752	-1 041 752	0	0,00%	13,50%	13,50%	0	0	0
2	2027	0	1 491 551	-1 491 551	-2 533 303	0	0,00%	13,50%	13,50%	0	0	0
3	2028	0	5 968 580	-5 968 580	-8 501 883	0	0,00%	13,50%	13,50%	0	0	0
4	2029	22 169 700	11 382 368	10 787 332	2 285 449	2 285 449	0,00%	13,50%	13,50%	308 536	0	308 536
5	2030	29 559 600	12 412 304	17 147 296	17 147 296	17 147 296	0,00%	13,50%	13,50%	2 314 885	0	2 314 885
6	2031	29 559 600	12 412 304	17 147 296	17 147 296	17 147 296	0,00%	13,50%	13,50%	2 314 885	0	2 314 885
7	2032	29 559 600	12 412 304	17 147 296	17 147 296	17 147 296	0,00%	13,50%	13,50%	2 314 885	0	2 314 885
8	2033	29 559 600	12 412 304	17 147 296	17 147 296	17 147 296	0,00%	13,50%	13,50%	2 314 885	0	2 314 885
9	2034	29 559 600	12 412 304	17 147 296	17 147 296	17 147 296	0,00%	13,50%	13,50%	2 314 885	0	2 314 885
10	2035	29 559 600	12 412 304	17 147 296	17 147 296	17 147 296	0,00%	13,50%	13,50%	2 314 885	0	2 314 885
11	2036	29 559 600	12 412 304	17 147 296	17 147 296	17 147 296	0,00%	13,50%	13,50%	2 314 885	0	2 314 885
12	2037	29 559 600	12 412 304	17 147 296	17 147 296	17 147 296	0,00%	13,50%	13,50%	2 314 885	0	2 314 885
13	2038	29 559 600	12 412 304	17 147 296	17 147 296	17 147 296	0,00%	13,50%	13,50%	2 314 885	0	2 314 885
14	2039	29 559 600	13 424 804	16 134 796	16 134 796	16 134 796	7,00%	13,50%	20,50%	3 307 633	1 129 436	2 178 197

Год реализации проекта	Календарный год	Выручка от реализации услуг, руб.	Расходы, связанные с производством и реализацией, руб.	Операционная прибыль (убыток), руб.	Объект налогообложения, руб.	Налоговая база, руб.	Налог на прибыль					
							Ставка согласно п. 1.7 ст. 284 НК РФ и Закона Республики Крым от 29.12.2014 г. №61-ЗРК/2014			Сумма, руб.		
					ст. 247 НК РФ	ст. 274 НК РФ	в федеральный бюджет	в региональный бюджет	совокупная ставка	всего	в т.ч.:	
											в федеральный бюджет	в региональный бюджет
Итого:		317 765 700	145 019 795	172 745 905	х	172 745 905	х	х	х	24 450 133	1 129 436	23 320 697

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 добавленную стоимость (НДС), ставка согласно п. 3 ст. 164 НК РФ

Год реализации проекта	Календарный период	Налог на добавленную стоимость (НДС)							
		Операции, которые подлежат налогообложению по ставке 22%			Налоговые вычеты по НДС, руб.			сумма НДС, руб.	
		операции по реализации услуг аренды и управления коммерческой недвижимостью	НДС		начисленные			к уплате	к возмещению
			Ставка, %	Сумма, руб.	всего	заявлены к возмещению	использованы в уменьшение обязательств		
1	2026	0	22%	0	30 800	0	0	0	0
2	2027	0	22%	0	3 536 557	30 800	0	0	30 800
3	2028	0	22%	0	15 485 841	800	0	0	0
4	2029	22 169 700	22%	4 877 334	3 856 934	7 641 952	4 877 334	0	7 641 952
5	2030	29 559 600	22%	6 503 112	1 176 550	0	6 503 112	0	0
6	2031	29 559 600	22%	6 503 112	1 176 550	0	6 210 033	293 079	0
7	2032	29 559 600	22%	6 503 112	1 176 550	0	1 176 550	5 326 562	0
8	2033	29 559 600	22%	6 503 112	1 176 550	0	1 176 550	5 326 562	0
9	2034	29 559 600	22%	6 503 112	1 176 550	0	1 176 550	5 326 562	0
10	2035	29 559 600	22%	6 503 112	1 176 550	0	1 176 550	5 326 562	0
11	2036	29 559 600	22%	6 503 112	1 176 550	0	1 176 550	5 326 562	0
12	2037	29 559 600	22%	6 503 112	1 176 550	0	1 176 550	5 326 562	0
13	2038	29 559 600	22%	6 503 112	1 176 550	0	1 176 550	5 326 562	0
14	2039	29 559 600	22%	6 503 112	1 399 300	0	1 399 300	5 103 812	0
Итого:		317 765 700	х	69 908 454	34 898 379	7 672 752	27 225 627	42 682 827	7 672 752

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 помещений торгового и общественно—делового назначения в торгово-офисном центре в соответствии с п. 1 ст. 375 НК РФ с учетом п. 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 №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».

При этом относительно имущества, которое будет использовано при реализации данного инвестиционного проекта заявителем планируется применение налоговой льготы по налогу на имущество организаций, предусмотренной п. 26 ст. 381 НК РФ в виде освобождения от налогообложения в отношении имущества, учитываемого на балансе организации - участника свободной экономической зоны, созданного или приобретенного в целях выполнения договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне и расположенного на территории данной свободной экономической зоны, в течение десяти лет с месяца, следующего за месяцем принятия на учет указанного имущества.

СВОДНЫЙ ГОДОВОЙ РАСЧЕТ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества								
Год реализации проекта	Календарный период	сумма налога на имущество организаций по среднегодовой стоимости, руб.			сумма налога на имущество организаций по кадастровой стоимости			Итого, руб.
		База налогообложения (п.4 ст.376 НК РФ)	ставка налога, % (ч.1 ст.4 Закона Республики Крым от 19.11.2014 N 7-ЗРК/2014)	сумма налога, руб.	База налогообложения - кадастровая стоимость (ст.378.2 НК РФ), руб.	ставка налога, % (ч.3 ст.4 Закона Республики Крым от 19.11.2014 N 7-ЗРК/2014)	сумма, руб.	
1	2026	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
2	2027	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
3	2028	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
4	2029	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
5	2030	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
6	2031	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
7	2032	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
8	2033	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
9	2034	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
10	2035	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
11	2036	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
12	2037	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
13	2038	0	1,5%	0	0	1,0%	0	0
14	2039	0	1,5%	0	101 250 000	1,0%	1 012 500	1 012 500
Итого:		х	х	0	х	х	1 012 500	1 012 500

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 год	Фонд оплаты труда	НДФЛ	
			ставка	сумма, руб.
1	2026	400 000	13%	52 000
2	2027	480 000	13%	62 400
3	2028	1 280 000	13%	166 400
4	2029	2 520 000	13%	327 600
5	2030	2 880 000	13%	374 400
6	2031	2 880 000	13%	374 400
7	2032	2 880 000	13%	374 400
8	2033	2 880 000	13%	374 400
9	2034	2 880 000	13%	374 400
10	2035	2 880 000	13%	374 400
11	2036	2 880 000	13%	374 400
12	2037	2 880 000	13%	374 400
13	2038	2 880 000	13%	374 400
14	2039	2 880 000	13%	374 400
Итого:		33 480 000	х	4 352 400

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 единый тариф страховых взносов, установленный п. 3 ст. 425 НК РФ в **размере 30,0 %**.

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 тарифу, установленному ст. 1 Закона №179-ФЗ **для 5-го класса** профессионального риска в **размере 0,6%** от фонда оплаты труда:

Год реализации проекта	Календарный период	Фонд оплаты труда, руб.			Страховые взносы на фонд оплаты труда работников, руб.			
		всего	для исчисления по единому пониженному тарифу для участников СЭЗ, установленному пп. 2.2 ст. 427 НК РФ	для исчисления по общему единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ	совокупно в Пенсионный фонд, в Фонд медицинского страхования и Фонд социального страхования		в Фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	Совокупный размер страховых взносов
					по единому пониженному тарифу для участников СЭЗ, установленному пп. 2.2 ст. 427 НК РФ	по общему единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ	по тарифу, установленному ст.1 Закона №179-ФЗ	
1	2026	400 000	360 000	40 000	27 360	12 000	2 400	41 760
2	2027	480 000	480 000	0	36 480	0	2 880	39 360
3	2028	1 280 000	1 280 000	0	97 280	0	7 680	104 960
4	2029	2 520 000	2 520 000	0	191 520	0	15 120	206 640
5	2030	2 880 000	2 880 000	0	218 880	0	17 280	236 160
6	2031	2 880 000	2 880 000	0	218 880	0	17 280	236 160
7	2032	2 880 000	2 880 000	0	218 880	0	17 280	236 160
8	2033	2 880 000	2 880 000	0	218 880	0	17 280	236 160
9	2034	2 880 000	2 880 000	0	218 880	0	17 280	236 160
10	2035	2 880 000	2 880 000	0	218 880	0	17 280	236 160
11	2036	2 880 000	2 880 000	0	218 880	0	17 280	236 160
12	2037	2 880 000	2 880 000	0	218 880	0	17 280	236 160
13	2038	2 880 000	2 880 000	0	218 880	0	17 280	236 160
14	2039	2 880 000	2 880 000	0	218 880	0	17 280	236 160
Итого:		33 480 000	33 440 000	40 000	2 541 440	12 000	200 880	2 754 320

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, запланированного 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 №10.

Год реализации проекта	Календарный период	Капитальные вложения по периодам, руб.	Коэффициент для видов деятельности, указанных в п. 6 настоящей инвестиционной декларации**	Капитальные вложения нарастающим итогом, умноженные на коэффициент**, руб.	Фонд оплаты труда работников, руб.	Условный расчет разницы (экономии)*, руб.			Сумма фактически исчисленных страховых взносов по пониженным тарифам в периоде, руб.	Сумма фактической разницы (экономии) нарастающим итогом, руб.	Остаток потенциальной экономии, которая может быть использована в будущих периодах, руб.
						страховые взносы по единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ	страховые взносы единому тарифу, установленным п. 2.2 ст. 427 НК РФ	условная разница (экономия) в периоде			
1	1 кв. 2026	0	1,0	0	40 000	12 000	3 040	8 960	0	0	0
1	2 кв. 2026	30 000	1,0	30 000	120 000	36 000	9 120	26 880	9 120	26 880	3 120
1	3 кв. 2026	60 000	1,0	90 000	120 000	36 000	9 120	26 880	9 120	53 760	36 240
1	4 кв. 2026	30 000	1,0	120 000	120 000	36 000	9 120	26 880	9 120	80 640	39 360
2	1 кв. 2027	90 000	1,0	210 000	120 000	36 000	9 120	26 880	9 120	107 520	102 480
2	2 кв. 2027	60 000	1,0	270 000	120 000	36 000	9 120	26 880	9 120	134 400	135 600
2	3 кв. 2027	450 000	1,0	720 000	120 000	36 000	9 120	26 880	9 120	161 280	558 720



Год реализации проекта	Календарный период	Капитальные вложения по периодам, руб.	Коэффициент для видов деятельности, указанных в п. 6 настоящей инвестиционной декларации**	Капитальные вложения нарастающим итогом, умноженные на коэффициент**, руб.	Фонд оплаты труда работников, руб.	Условный расчет разницы (экономии)*, руб.			Сумма фактически исчисленных страховых взносов по пониженным тарифам в периоде, руб.	Сумма фактической разницы (экономии) нарастающим итогом, руб.	Остаток потенциальной экономии, которая может быть использована в будущих периодах, руб.
						страховые взносы по единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ	страховые взносы единому тарифу, установленным п. 2.2 ст. 427 НК РФ	условная разница (экономия) в периоде			
2	4 кв. 2027	15 451 260	1,0	16 171 260	120 000	36 000	9 120	26 880	9 120	188 160	15 983 100
3	1 кв. 2028	15 451 260	1,0	31 622 520	200 000	60 000	15 200	44 800	15 200	232 960	31 389 560
3	2 кв. 2028	15 795 834	1,0	47 418 354	360 000	108 000	27 360	80 640	27 360	313 600	47 104 754
3	3 кв. 2028	15 968 118	1,0	63 386 472	360 000	108 000	27 360	80 640	27 360	394 240	62 992 232
3	4 кв. 2028	15 968 118	1,0	79 354 590	360 000	108 000	27 360	80 640	27 360	474 880	78 879 710
4	2029	10 645 410	1,0	90 000 000	2 520 000	756 000	191 520	564 480	191 520	1 039 360	88 960 640
5	2030	0	1,0	90 000 000	2 880 000	864 000	218 880	645 120	218 880	1 684 480	88 315 520
6	2031	0	1,0	90 000 000	2 880 000	864 000	218 880	645 120	218 880	2 329 600	87 670 400
7	2032	0	1,0	90 000 000	2 880 000	864 000	218 880	645 120	218 880	2 974 720	87 025 280
8	2033	0	1,0	90 000 000	2 880 000	864 000	218 880	645 120	218 880	3 619 840	86 380 160
9	2034	0	1,0	90 000 000	2 880 000	864 000	218 880	645 120	218 880	4 264 960	85 735 040
10	2035	0	1,0	90 000 000	2 880 000	864 000	218 880	645 120	218 880	4 910 080	85 089 920
11	2036	0	1,0	90 000 000	2 880 000	864 000	218 880	645 120	218 880	5 555 200	84 444 800
12	2037	0	1,0	90 000 000	2 880 000	864 000	218 880	645 120	218 880	6 200 320	83 799 680
13	2038	0	1,0	90 000 000	2 880 000	864 000	218 880	645 120	218 880	6 845 440	83 154 560
14	2039	0	1,0	90 000 000	2 880 000	864 000	218 880	645 120	218 880	7 490 560	82 509 440
Итого:		90 000 000	x	90 000 000	33 480 000	10 044 000	2 544 480	7 499 520	2 541 440	7 490 560	82 509 440

*без учета взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний

**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 №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 исчисления по единому пониженному тарифу для участников СЭЗ, установленному п. 2.2 ст. 427 НК РФ	Страховые взносы по единому пониженному тарифу для участников СЭЗ, установленному п. 2.2 ст. 427 НК РФ	
			единый тариф, %	сумма, руб.
1	2026	360 000	7,60%	27 360
2	2027	480 000	7,60%	36 480
3	2028	1 280 000	7,60%	97 280
4	2029	2 520 000	7,60%	191 520
5	2030	2 880 000	7,60%	218 880
6	2031	2 880 000	7,60%	218 880
7	2032	2 880 000	7,60%	218 880
8	2033	2 880 000	7,60%	218 880
9	2034	2 880 000	7,60%	218 880
10	2035	2 880 000	7,60%	218 880
11	2036	2 880 000	7,60%	218 880
12	2037	2 880 000	7,60%	218 880
13	2038	2 880 000	7,60%	218 880
14	2039	2 880 000	7,60%	218 880
Итого:		33 440 000	x	2 541 440

Расчет страховых взносов по единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ:

Год реализации проекта	Календарный период	Фонд оплаты труда для исчисления по общему единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ	Страховые взносы по общему единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ	
			единый тариф, %	сумма, руб.
1	2026	40 000	30,00%	12 000
2	2027	0	30,00%	0
3	2028	0	30,00%	0
4	2029	0	30,00%	0
5	2030	0	30,00%	0
6	2031	0	30,00%	0
7	2032	0	30,00%	0
8	2033	0	30,00%	0
9	2034	0	30,00%	0
10	2035	0	30,00%	0
11	2036	0	30,00%	0
12	2037	0	30,00%	0
13	2038	0	30,00%	0
14	2039	0	30,00%	0
Итого:		40 000	x	12 000

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 №179-ФЗ)		
			класс риска	тариф, %	сумма, руб.
1	2026	400 000	5	0,6%	2 400
2	2027	480 000	5	0,6%	2 880
3	2028	1 280 000	5	0,6%	7 680
4	2029	2 520 000	5	0,6%	15 120
5	2030	2 880 000	5	0,6%	17 280
6	2031	2 880 000	5	0,6%	17 280
7	2032	2 880 000	5	0,6%	17 280
8	2033	2 880 000	5	0,6%	17 280
9	2034	2 880 000	5	0,6%	17 280
10	2035	2 880 000	5	0,6%	17 280
11	2036	2 880 000	5	0,6%	17 280
12	2037	2 880 000	5	0,6%	17 280
13	2038	2 880 000	5	0,6%	17 280
14	2039	2 880 000	5	0,6%	17 280
Итого:		33 480 000	x	x	200 880



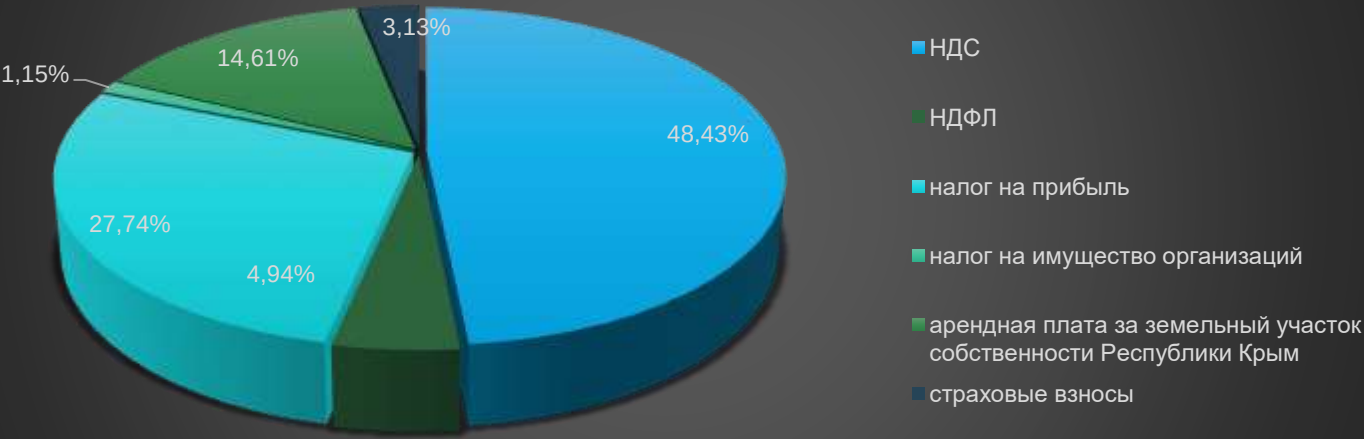
Налоговые и неналоговые поступления в бюджеты и в фонды обязательного социального страхования

Год реализации проекта	Календарный год	Налоговые и неналоговые поступления в бюджеты и в фонды обязательного социального страхования, руб.										
		федеральный бюджет			бюджет Республики Крым					местный бюджет		в фонды обязательного социального страхования
		НДС	часть налога на прибыль, подлежащая уплате в федеральный бюджет	итого:	часть налога на прибыль, подлежащая уплате в региональный бюджет	налог на имущество организаций	часть НДС/Л, подлежащая уплате в региональный бюджет	арендная плата за земельный участок собственности Республики Крым	итого:	часть НДС/Л, подлежащая уплате в местный бюджет	итого:	страховые взносы
1	2026	0	0	0	0	0	44 200	553 112	597 312	7 800	7 800	41 760
2	2027	0	0	0	0	0	53 040	948 191	1 001 231	9 360	9 360	39 360
3	2028	0	0	0	0	0	141 440	948 191	1 089 631	24 960	24 960	104 960
4	2029	0	0	0	308536	0	278 460	948 191	1 535 187	49 140	49 140	206 640
5	2030	0	0	0	2314885	0	318 240	948 191	3 581 316	56 160	56 160	236 160
6	2031	293 079	0	293 079	2314885	0	318 240	948 191	3 581 316	56 160	56 160	236 160
7	2032	5 326 562	0	5 326 562	2314885	0	318 240	948 191	3 581 316	56 160	56 160	236 160
8	2033	5 326 562	0	5 326 562	2314885	0	318 240	948 191	3 581 316	56 160	56 160	236 160
9	2034	5 326 562	0	5 326 562	2314885	0	318 240	948 191	3 581 316	56 160	56 160	236 160
10	2035	5 326 562	0	5 326 562	2314885	0	318 240	948 191	3 581 316	56 160	56 160	236 160
11	2036	5 326 562	0	5 326 562	2314885	0	318 240	948 191	3 581 316	56 160	56 160	236 160
12	2037	5 326 562	0	5 326 562	2314885	0	318 240	948 191	3 581 316	56 160	56 160	236 160
13	2038	5 326 562	0	5 326 562	2314885	0	318 240	948 191	3 581 316	56 160	56 160	236 160
14	2039	5 103 812	1 129 436	6 233 248	2178197	1 012 500	318 240	948 191	4 457 129	56 160	56 160	236 160
Итого:		42 682 827	1 129 436	43 812 263	23 320 697	1 012 500	3 699 540	12 879 599	40 912 336	652 860	652 860	2 754 320

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

Год реализации проекта	Календарный период	Предполагаемые налоговые отчисления в бюджеты, руб.			
		Федеральный бюджет	Бюджет Республики Крым	Местный бюджет	Итого:
1	2026	0	44 200	7 800	52 000
2	2027	0	53 040	9 360	62 400
3	2028	0	141 440	24 960	166 400
4	2029	0	586 996	49 140	636 136
5	2030	0	2 633 125	56 160	2 689 285
6	2031	293 079	2 633 125	56 160	2 982 364
7	2032	5 326 562	2 633 125	56 160	8 015 847
8	2033	5 326 562	2 633 125	56 160	8 015 847
9	2034	5 326 562	2 633 125	56 160	8 015 847
10	2035	5 326 562	2 633 125	56 160	8 015 847
11	2036	5 326 562	2 633 125	56 160	8 015 847
12	2037	5 326 562	2 633 125	56 160	8 015 847
13	2038	5 326 562	2 633 125	56 160	8 015 847
14	2039	6 233 248	3 508 937	56 160	9 798 345
Итого:		43 812 263	28 032 737	652 860	72 497 860

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 Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 под номером ВК 477.

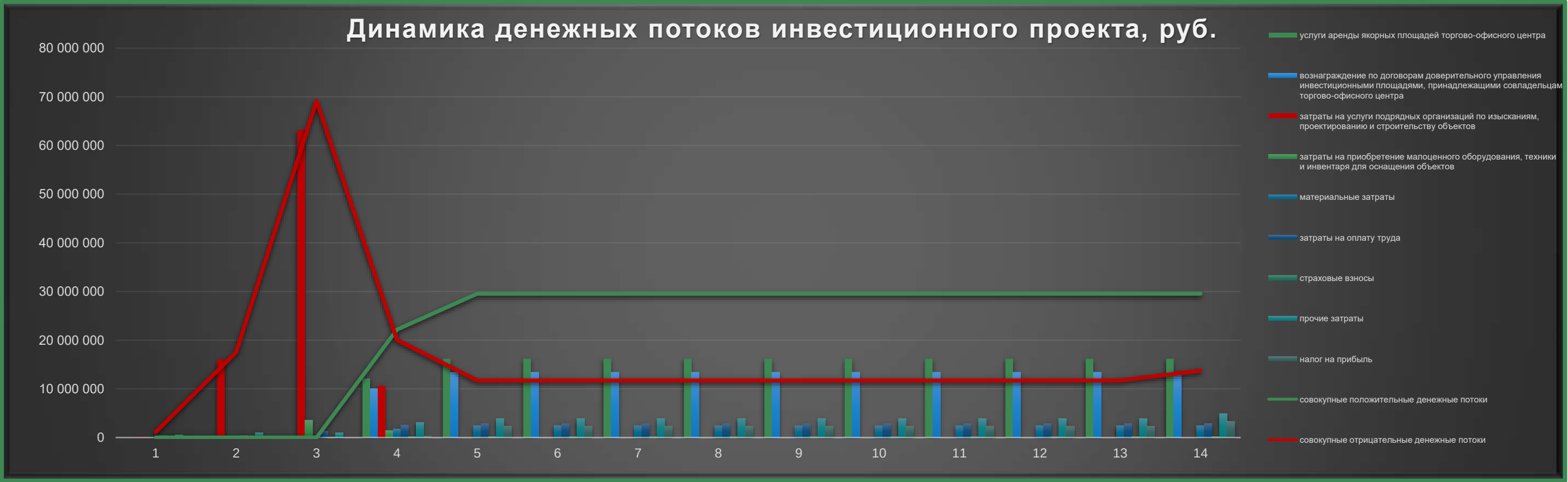
В качестве исходных данных для определения денежных потоков инвестиционного проекта приняты проектные данные, приведенные в предыдущих таблицах.

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

Структура денежных потоков инвестиционного проекта

Год реализации проекта	Календарный период	Структура денежных потоков (поступлений и затрат) проекта, руб.											Сальдо денежных потоков
		Положительные денежные потоки			Отрицательные денежные потоки (затраты)								
		услуги аренды якорных площадей торгово-офисного центра	вознаграждение по договорам доверительного управления инвестиционными площадями, принадлежащими совладельцам торгово-офисного центра	итого	затраты на услуги подрядных организаций по изысканиям, проектированию и строительству объектов	затраты на приобретение малоценного оборудования, техники и инвентаря для оснащения объектов	материальные затраты	затраты на оплату труда	страховые взносы	прочие затраты	налог на прибыль	итого	
1	2026	0	0	0	120 000	0	20 000	400 000	68 640	553 112	0	1 161 752	-1 161 752
2	2027	0	0	0	16 051 260	0	24 000	480 000	39 360	948 191	0	17 542 811	-18 704 563
3	2028	0	0	0	63 183 330	3 571 429	64 000	1 280 000	104 960	948 191	0	69 151 910	-87 856 473
4	2029	12 150 000	10 019 700	22 169 700	10 645 410	1 428 571	1 820 622	2 520 000	206 640	3 156 534	308 536	20 086 313	-85 773 086
5	2030	16 200 000	13 359 600	29 559 600		0	2 403 496	2 880 000	236 160	3 892 648	2 314 885	11 727 189	-67 940 676
6	2031	16 200 000	13 359 600	29 559 600	0	0	2 403 496	2 880 000	236 160	3 892 648	2 314 885	11 727 189	-50 108 265
7	2032	16 200 000	13 359 600	29 559 600	0	0	2 403 496	2 880 000	236 160	3 892 648	2 314 885	11 727 189	-32 275 854
8	2033	16 200 000	13 359 600	29 559 600	0	0	2 403 496	2 880 000	236 160	3 892 648	2 314 885	11 727 189	-14 443 444
9	2034	16 200 000	13 359 600	29 559 600	0	0	2 403 496	2 880 000	236 160	3 892 648	2 314 885	11 727 189	3 388 967
10	2035	16 200 000	13 359 600	29 559 600	0	0	2 403 496	2 880 000	236 160	3 892 648	2 314 885	11 727 189	21 221 377
11	2036	16 200 000	13 359 600	29 559 600	0	0	2 403 496	2 880 000	236 160	3 892 648	2 314 885	11 727 189	39 053 788
12	2037	16 200 000	13 359 600	29 559 600	0	0	2 403 496	2 880 000	236 160	3 892 648	2 314 885	11 727 189	56 886 199
13	2038	16 200 000	13 359 600	29 559 600	0	0	2 403 496	2 880 000	236 160	3 892 648	2 314 885	11 727 189	74 718 609
14	2039	16 200 000	13 359 600	29 559 600	0	0	2 403 496	2 880 000	236 160	4 905 148	3 307 633	13 732 438	90 545 772
Итого:		174 150 000	143 615 700	317 765 700	90 000 000	5 000 000	25 963 586	33 480 000	2 781 200	45 545 010	24 450 133	227 219 928	90 545 772

Динамика денежных потоков инвестиционного проекта, руб.



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

Норма дисконта	год реализации проекта	Денежные потоки от операционной деятельности				Денежные потоки инвестиционной деятельности (оттоки)				Чистый доход (ЧД)		Чистый дисконтированный доход (ЧДД)	
12,00%		приток (выручка)	расходы операционной деятельности (оттоки)	сальдо денежных потоков от операционной деятельности	дисконтированное сальдо денежных потоков от операционной деятельности	инвестиционные затраты, кроме капитальных вложений	капитальные вложения	сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	дисконтированное сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	по периодам	нарастающим итогом	по периодам	нарастающим итогом
1,00000	1	0	1 041 752	-1 041 752	-1 041 752	0	120 000	120 000	120 000	-1 161 752	-1 161 752	-1 161 752	-1 161 752
0,89286	2	0	1 491 551	-1 491 551	-1 331 742	0	16 051 260	16 051 260	14 331 482	-17 542 811	-18 704 563	-15 663 224	-16 824 976
0,79719	3	0	2 397 151	-2 397 151	-1 910 994	3 571 429	63 183 330	66 754 759	53 216 485	-69 151 910	-87 856 473	-55 127 479	-71 952 455
0,71178	4	22 169 700	8 012 332	14 157 368	10 076 935	1 428 571	10 645 410	12 073 981	8 594 021	2 083 387	-85 773 086	1 482 913	-70 469 542
0,63552	5	29 559 600	11 727 189	17 832 411	11 332 819	0	0	0	0	17 832 411	-67 940 676	11 332 819	-59 136 722
0,56743	6	29 559 600	11 727 189	17 832 411	10 118 589	0	0	0	0	17 832 411	-50 108 265	10 118 589	-49 018 134
0,50663	7	29 559 600	11 727 189	17 832 411	9 034 454	0	0	0	0	17 832 411	-32 275 854	9 034 454	-39 983 680
0,45235	8	29 559 600	11 727 189	17 832 411	8 066 477	0	0	0	0	17 832 411	-14 443 444	8 066 477	-31 917 203
0,40388	9	29 559 600	11 727 189	17 832 411	7 202 212	0	0	0	0	17 832 411	3 388 967	7 202 212	-24 714 991
0,36061	10	29 559 600	11 727 189	17 832 411	6 430 546	0	0	0	0	17 832 411	21 221 377	6 430 546	-18 284 445
0,32197	11	29 559 600	11 727 189	17 832 411	5 741 559	0	0	0	0	17 832 411	39 053 788	5 741 559	-12 542 886
0,28748	12	29 559 600	11 727 189	17 832 411	5 126 392	0	0	0	0	17 832 411	56 886 199	5 126 392	-7 416 494
0,25668	13	29 559 600	11 727 189	17 832 411	4 577 136	0	0	0	0	17 832 411	74 718 609	4 577 136	-2 839 358
0,22917	14	29 559 600	13 732 438	15 827 162	3 627 177	0	0	0	0	15 827 162	90 545 772	3 627 177	787 819
Итого:		317 765 700	132 219 928	185 545 772	77 049 807	5 000 000	90 000 000	95 000 000	76 261 988	90 545 772	90 545 772	787 819	787 819

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.

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)	12,2%
чистая приведенная стоимость (показатель доходности), руб.	NPV	чистый дисконтированный доход	определяется путем дисконтирования денежных потоков, связанных с реализацией инвестиционного проекта	787 818,65
простой срок окупаемости инвестиционного проекта (показатель окупаемости), лет	PP	продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости		8,81
дисконтированный срок окупаемости инвестиционного проекта (показатель окупаемости), лет	PPД	продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости с учетом коэффициента дисконтирования		13,78

7.1. Описание производственно-технологических процессов:

Стадии оказания услуг аренды и управления коммерческой недвижимостью

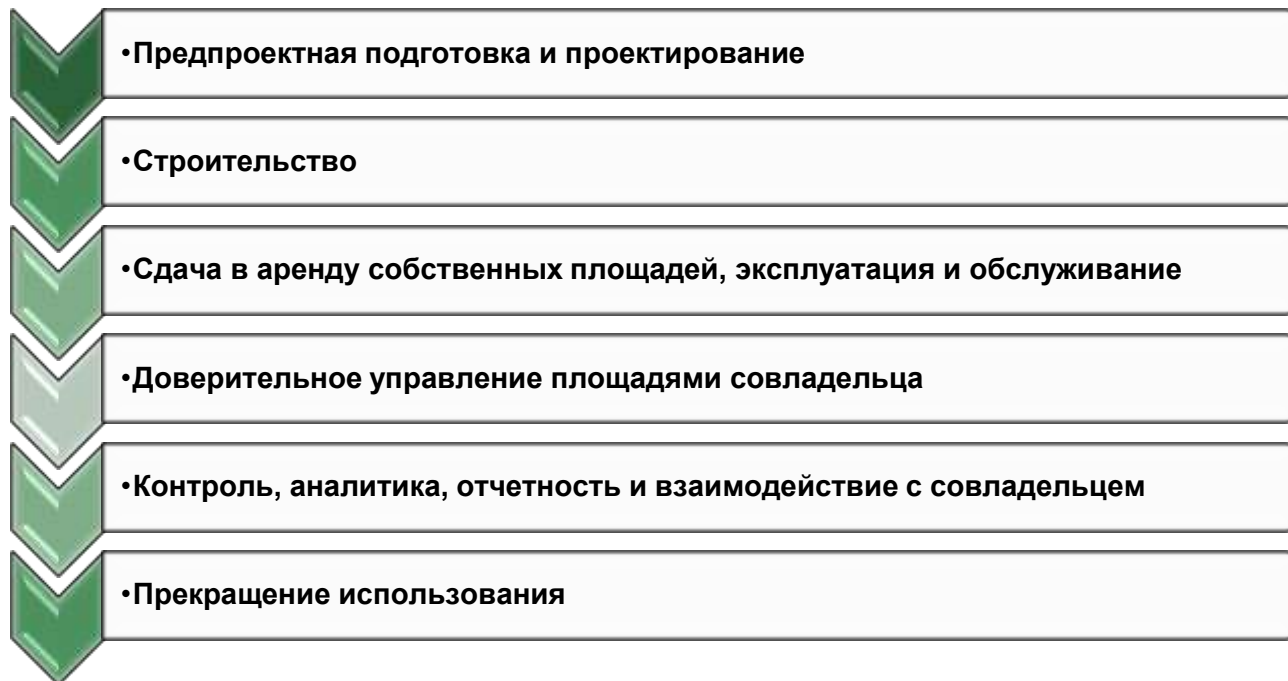


Схема отражает ключевые стадии оказания услуг по аренде и управлению коммерческой недвижимостью — от подготовительных работ и строительства до стадий эксплуатации, доверительного управления площадями совладельца, а также контроля и взаимодействия с ним. В конце процесса предусмотрено завершение использования объекта, что обеспечивает полный жизненный цикл управления недвижимостью с учетом интересов всех участников.

Описание производственно-технологических процессов оказания услуг аренды и управления коммерческой недвижимостью



Коммерческая недвижимость представляет собой объекты недвижимости, используемые для ведения предпринимательской деятельности, включая торговые центры, офисные здания и прочие объекты, предназначенные для получения дохода.

Сдача в аренду коммерческой недвижимости — это процесс передачи права пользования и распоряжения данным объектом на определённый срок и на условиях, закреплённых договором аренды, с целью получения арендной платы.

Основная задача процесса сдачи в аренду коммерческой недвижимости заключается в эффективном использовании объекта с максимальным привлечением арендаторов, обеспечении стабильного и долгосрочного дохода, а также поддержании и повышении рыночной стоимости недвижимости посредством качественного управления и обслуживания.

Жизненный цикл любого здания или сооружения состоит из трех этапов: строительства, эксплуатации и прекращения использования (ликвидация). Эксплуатация здания в зависимости от его капитальности и назначения может достигать ста и более лет.

Недвижимое имущество имеет тройственную сущность: как физический объект, как объект



экономических отношений и как объект правовых отношений. Поэтому в течение всего срока жизни здания параллельно выполняются три цикла: правовой, физический и экономический.

Жизненные циклы здания и их взаимосвязь между собой наглядно представлены, объединив физический и экономический циклы, на рисунке.



Все этапы жизненного цикла здания тесно взаимосвязаны: изменения на одном этапе, например, ремонт или смена собственника, напрямую влияют на последующие процессы и состояние объекта. Такая взаимозависимость обеспечивает целостное управление и эффективное функционирование здания на протяжении всего срока его эксплуатации.

Предпроектная подготовка и проектирование как этап производственно-технологических процессов оказания услуг аренды и управления коммерческой недвижимостью

Предпроектная подготовка является одной из важнейших стадий реализации проекта по строительству и последующему управлению коммерческой недвижимостью. На этом этапе происходит детальное изучение исходных данных, формирование концепции будущего объекта и оценка его коммерческой привлекательности.

Основной задачей предпроектной подготовки является определение оптимальных параметров строительства, маркетинговых стратегий и финансовых моделей, которые обеспечат успешное функционирование объекта недвижимости. В процессе предпроектной подготовки проводится анализ рынка недвижимости, включая изучение спроса и предложения, конкурентной среды, целевой аудитории потенциальных арендаторов и потребителей. Этот



анализ позволяет выявить наиболее



востребованные форматы и категории коммерческих площадей, а также определить удобное расположение и инфраструктурные особенности будущего объекта.

Параллельно осуществляется подготовка документации, необходимой для согласования строительных работ и привлечения инвестиций, а также определяются организационные и юридические вопросы взаимодействия совладельцев.

Следующий этап — проектирование — предполагает разработку технической и архитектурной документации, которая ляжет в основу строительства. Проектирование является комплексным процессом, включающим создание планировочных решений, конструктивных схем, инженерных систем (отопления, вентиляции, электроснабжения, водоснабжения и канализации) и элементов благоустройства. В ходе проектирования учитываются требования современных стандартов безопасности, энергоэффективности и комфортности эксплуатации объекта.

Особое внимание на этом этапе уделяется функциональному зонированию пространства, обеспечению удобных и безопасных коммуникаций внутри объекта, а также обеспечению доступности для всех категорий посетителей. Проектирование также предусматривает инструменты для эффективного управления объектом в будущем, включая организацию мест для арендаторов, зоны общего пользования и технические помещения.

По итогам проектирования осуществляется согласование и утверждение проектной документации в соответствующих государственных органах. Получение необходимых разрешений и экспертиз позволяет перейти к следующему этапу — непосредственно строительству объекта.

Строительство как этап производственно-технологических процессов оказания услуг аренды и управления коммерческой недвижимостью



Этот этап представляет собой реализацию проектных решений на практике и направлен на создание современного, функционального и безопасного объекта, готового к эксплуатации и коммерческому использованию.

В ходе строительства осуществляется комплекс работ, начиная от подготовки строительной площадки и заканчивая конечной отделкой помещений и благоустройством прилегающей территории.

На первых этапах проводят земляные работы, устройство фундамента и возведение несущих конструкций — каркаса здания, стен и перекрытий. Все работы ведутся с учётом проектной документации и действующих строительных норм, стандартов, что гарантирует надёжность и долговечность конструкции.

Далее особое внимание уделяется монтажу и интеграции инженерных систем: электрических сетей, систем отопления, вентиляции и кондиционирования, водоснабжения и канализации, а также средств противопожарной безопасности и систем охранного видеонаблюдения. Профессиональный подход на этом этапе обеспечивает не только комфортные условия для будущих арендаторов и посетителей, но и эффективность управления объектом, включая возможность оперативного реагирования на технические сбои и минимизацию эксплуатационных затрат.

Финальный этап строительства включает отделочные работы, оснащение здания необходимой мебелью и оборудованием, а также благоустройство прилегающей территории, включая парковочные места, пешеходные зоны и декоративные элементы.



Особое значение имеет соблюдение сроков и качества строительства, поскольку от этого напрямую зависит время выхода объекта на рынок аренды и начала коммерческой деятельности.

По завершении строительных работ проводится комплекс мероприятий по приёме объекта в эксплуатацию: тестирование систем, контроль качества выполненных работ, получение разрешений и сертификатов, подтверждающих соответствие здания установленным требованиям. Эти процедуры необходимы для обеспечения безопасности, законности и надежности будущей эксплуатации торгового центра.

Таким образом, этап строительства является фундаментальным звеном в цепочке производства и последующего управления коммерческой недвижимостью. От качества и своевременности выполнения строительных работ зависят дальнейшая привлекательность объекта для арендаторов, эффективность управления им и успешность всего проекта в целом.

Сдача в аренду собственных площадей, эксплуатация и обслуживание как этап производственно-технологических процессов оказания услуг аренды и управления коммерческой недвижимостью

Сдача в аренду коммерческих помещений представляет собой производственно-технологический процесс, включающий комплекс взаимосвязанных действий, направленных на предоставление заказчикам готовых для использования площадей и организацию эффективного управления недвижимостью.

Процесс начинается с определения потребностей потенциальных арендаторов и анализа рынка, что позволяет подобрать оптимальные объекты и подготовить коммерческое предложение.

Следующий этап — активная работа с потенциальными клиентами. Это включает прямые контакты посредством холодных звонков, писем по электронной почте, организации презентаций и встреч. В процессе коммуникации специалисты по аренде уточняют требования клиентов, предоставляют информацию о доступных помещениях, условиях аренды, технических характеристиках и возможностях объекта.



Для заключения договора распространенной практикой является привлечение юриста, который составит качественный и подробный договор.

В договоре прописываются такие технические параметры:

- ✓ стоимость аренды;
- ✓ сроки сдачи в аренду;
- ✓ условия приёма-передачи объекта;
- ✓ размер компенсации при порче имущества;
- ✓ ремонтные работы;
- ✓ спорные вопросы по оплате платежей;
- ✓ правила эксплуатации имущества;
- ✓ разрешённая реклама;
- ✓ условия повышения ставки;
- ✓ условия досрочного расторжения и др.

После оформления договора собственник проводит инструктаж для арендатора относительно надлежащей эксплуатации объекта, в том числе: инженерных систем, использования оборудования, соблюдения правил безопасности и порядка взаимодействия.



Подписание акта приема-передачи между арендодателем и арендатором проводится после фактической проверки и описания состояния объекта аренды коммерческой недвижимости. День подписания такого акта считается началом аренды.

Основные принципы сдачи в аренду объектов недвижимости или их частей приведены на рисунке ниже.



**Принципы
аренды**

- Смена хозяйствующего субъекта - передача арендатору объектов недвижимости
- Равноправие сторон
- Материальная и юридическая ответственность
- Возвратность объектов недвижимости собственнику в натуральной форме или в стоимостном выражении
- Договорные отношения
- Платность

В хорошо отлаженную работу по эксплуатации зданий коммерческой недвижимости входит:

- техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных систем энерго- и электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, кондиционирования, слаботочных систем;
- обеспечение бесперебойной работы лифтового оборудования;
- монтаж, настройка и техническое обслуживание систем охранно-пожарной сигнализации;
- обеспечение работоспособности существующих и монтаж новых сетей связи;
- уборка и благоустройство прилегающей территории;
- обеспечение дезинфекции и дератизации подвальных и общественных помещений;
- обслуживание паркинга и пр.

Под технической эксплуатацией здания подразумеваются все вопросы, связанные с эксплуатацией и созданием максимально комфортных условий для арендаторов, а также извлечение прибыли от этого вида деятельности.

Техническая эксплуатация зданий и инженерных систем требуют знания закономерностей их износа и старения. Интенсивность этих процессов определяется двумя группами факторов: наличием микродефектов уже в период строительства, их возникновением и развитием под воздействием окружающей среды и эксплуатационных нагрузок. Изучение этих факторов позволяет заранее предусмотреть меры защиты зданий и их инженерного оборудования от преждевременного износа.

Цели и задачи эксплуатации недвижимости:

- обеспечение увеличения стоимости недвижимости;
- управление показателями физического износа;
- поддержание режимов и стандартов эксплуатации, обеспечивающие текущую жизнедеятельность объекта недвижимости.

Техническая эксплуатация является сложным технологическим процессом, который требует правильной организации и своевременного планирования. Система технической эксплуатации – это совокупность средств, материалов, изделий, предназначенных для эксплуатации, а также исполнителей и документации, устанавливающей правила их взаимодействия, необходимого и достаточного для выполнения задач эксплуатации.

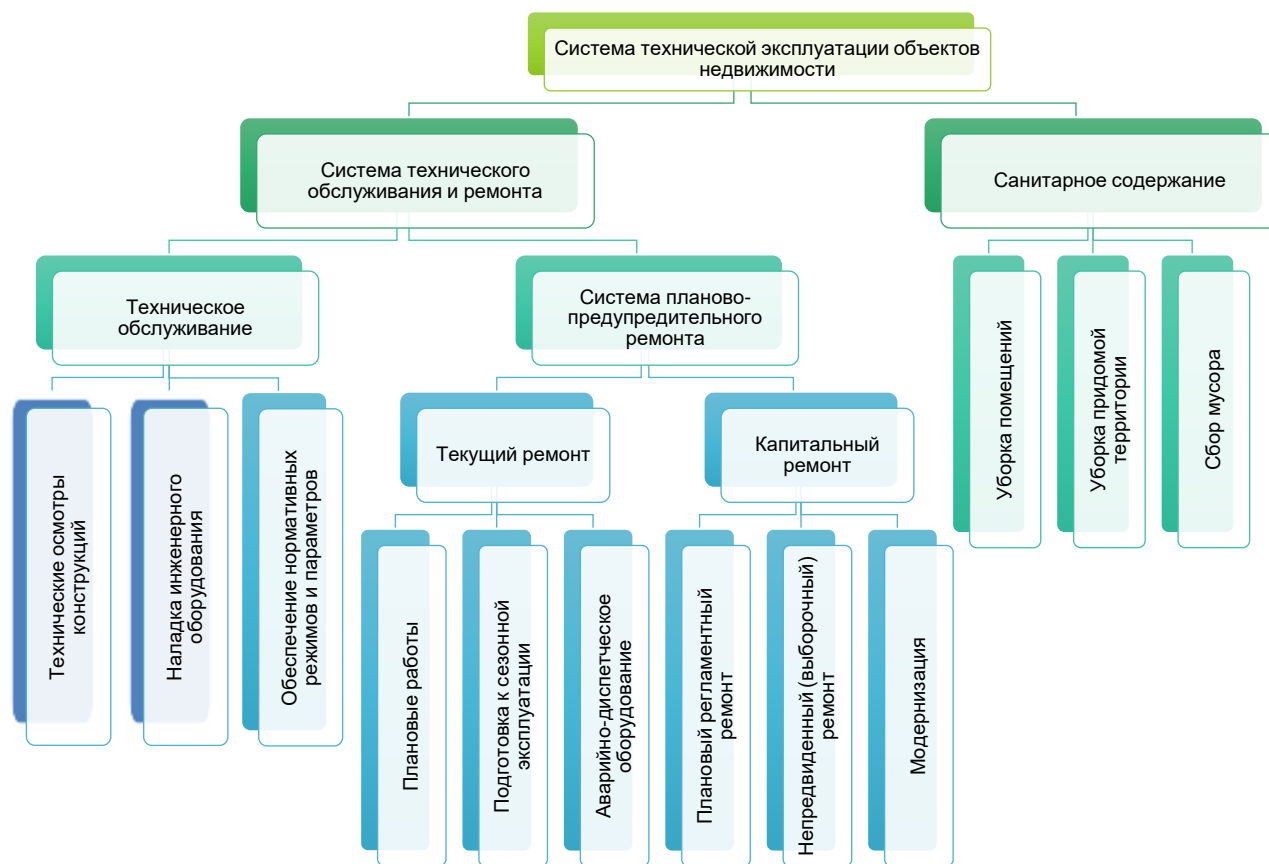


Техническая эксплуатация недвижимости формируется из следующих составных видов деятельности:

- Управление технической эксплуатацией:
 - ✓ организация и планирование эксплуатации;
 - ✓ взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
 - ✓ все виды работы с нанимателями и арендаторами.
- Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем:
 - ✓ техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
 - ✓ осмотры;
 - ✓ подготовка к сезонной эксплуатации;
 - ✓ текущий ремонт;
 - ✓ капитальный ремонт.
- Санитарное содержание:
 - ✓ уборка мест общего пользования;
 - ✓ уборка мест прилегающей территории;
 - ✓ уход за зелеными насаждениями.

Техническая эксплуатация недвижимости состоит из технологических процессов технического обслуживания, системы ремонтов, санитарного содержания. Содержание и состав технологических процессов технической эксплуатации объекта недвижимости представлен на рисунке.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ УПРАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



Система технического обслуживания включает в себя обеспечение нормативных режимов и параметров, наладку инженерного оборудования, технические осмотры зданий и конструкций, подготовку объекта к сезонной эксплуатации.

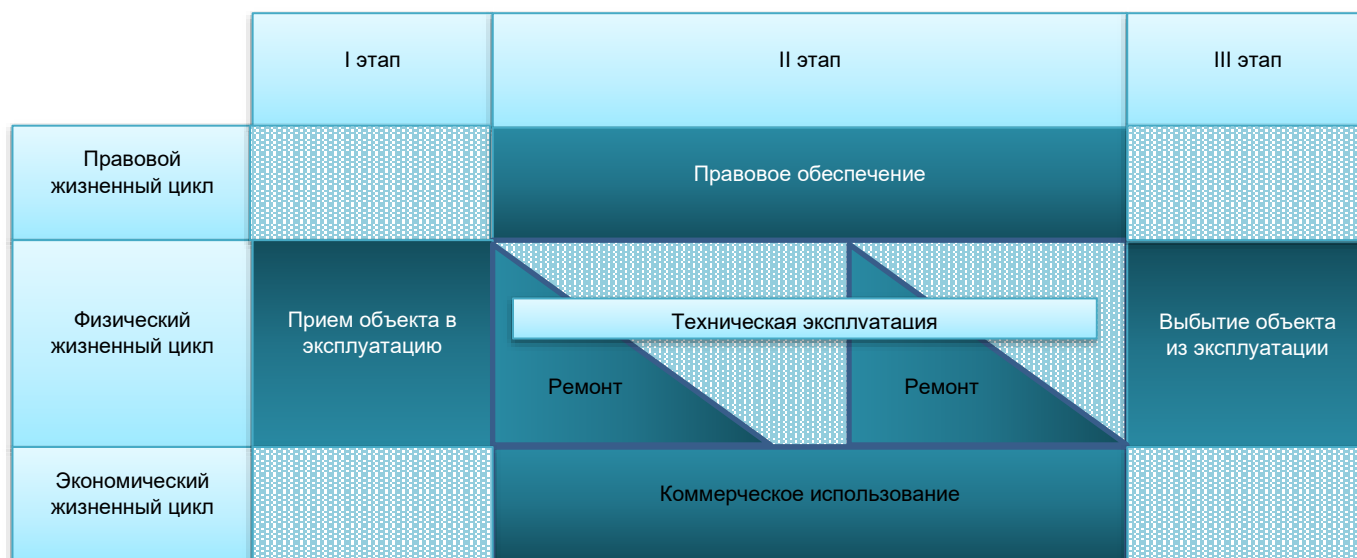
Надежность зданий в процессе их эксплуатации по мере ухудшения состояния отдельных элементов, узлов или здания в целом может быть обеспечена путем профилактических ремонтов. Основная задача такой профилактики – предупреждение отказов. Система планово-предупредительных ремонтов состоит из периодически проводимых ремонтов, объемы которых зависят от сроков службы конструкций, а также материалов, из которых они изготовлены. Система ремонтов состоит из текущего и капитального ремонтов.

Санитарное содержание недвижимости – это комплекс мероприятий, направленных на обеспечение установленных санитарно-гигиенических требований к помещениям и территории. Санитарное содержание заключается в уборке общественных помещений, придомовой территории, сборе мусора.

С приходом экономических реформ и рыночных отношений, эксплуатация здания стало более широким понятием, включающее не только мероприятия, обеспечивающие санитарное содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт в процессе использования здания, но и мероприятия, направленные на получение коммерческого эффекта от этого использования, а также обеспечение выполнения необходимых юридических действий при этом использовании. То есть, на протяжении всей стадии эксплуатации объекта недвижимости функционируют три сферы деятельности, соответствующие правовому, физическому и экономическому жизненным циклам: правовое обеспечение, техническая эксплуатация и коммерческое использование.

Производственно-технологические процессы в разрезе фаз жизненного цикла коммерческой недвижимости приведены на рисунке ниже.

Производственно-технологические процессы в разрезе фаз жизненного цикла коммерческой недвижимости



В состав технической эксплуатации зданий 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.

Современные рыночные отношения значительно расширили понятие «эксплуатация объекта недвижимости», которое охватывает не только сферу технической эксплуатации здания, но и сферы коммерческого использования и правового обеспечения объекта. Независимо от статуса на рынке эксплуатации недвижимости (собственник, арендатор, управляющая или эксплуатирующая организация), эксплуатируя и обслуживая недвижимость, обеспечиваются либо все составные факторы, либо только часть в зависимости от взятых на себя обязательств.

Доверительное управление площадями совладельца как этап производственно-технологических процессов оказания услуг аренды и управления коммерческой недвижимостью



Доверительное управление площадями совладельца представляет собой специализированный этап производственно-технологического процесса, направленный на эффективное и профессиональное сопровождение объектов недвижимости, принадлежащих третьим лицам, с целью оптимизации их коммерческого потенциала и обеспечения стабильного дохода от аренды. В рамках данного этапа заявитель берет на себя полномочия по комплексному управлению,

эксплуатации и развитию площадей, что позволяет совладельцам минимизировать риски и административные затраты, связанные с непосредственным управлением объектами.

Процесс доверительного управления начинается с детального анализа объекта и оценки текущей ситуации — состояния помещений, заполненности арендаторами, уровня арендных ставок и затрат на эксплуатацию. На основе полученных данных разрабатывается индивидуальная стратегия управления, учитывающая интересы совладельцев, требования арендаторов и особенности рынка.

Важной задачей является оптимизация использования площадей, повышение их привлекательности и максимизация дохода за счет эффективного подбора арендаторов и активного маркетинга вакансий.

В рамках доверительного управления осуществляется полный цикл управления арендными отношениями: подбор и привлечение арендаторов, ведение переговоров и заключение договоров аренды, контроль оплаты и соблюдения условий договора, а также оперативное решение конфликтных и технических вопросов. Благодаря профессиональному подходу обеспечивается высокая степень сохранности и эксплуатационной готовности имущества, своевременное проведение ремонтных и инженерных работ, что поддерживает статус объекта на высоком уровне.

Кроме того, обслуживание и эксплуатация площадей в рамках доверительного управления включают организацию технического и административного сопровождения — регулярный мониторинг инженерных систем, санитарное обслуживание, проведение мероприятий по повышению энергоэффективности, обеспечение безопасности и правопорядка.



Важной составляющей является также отчетность перед совладельцами, прозрачность расходования средств и информирование о состоянии объекта и ходе управляющих мероприятий.

Таким образом, доверительное управление площадями совладельца является комплексным и высокоинтегрированным процессом, призванным обеспечить профессиональное и системное сопровождение коммерческой недвижимости, минимизировать риски владельцев и повысить доходность объектов через эффективное управление арендой и эксплуатацией. Этот этап позволяет совладельцам сосредоточиться на стратегических вопросах, доверив операционное управление специализированным профессионалам.

Контроль, аналитика, отчетность и взаимодействие с совладельцем как этап производственно-технологических процессов оказания услуг аренды и управления коммерческой недвижимостью

Контроль, аналитика, отчетность и взаимодействие с совладельцем представляют собой важный этап производственно-технологических процессов, направленных на эффективное управление коммерческой недвижимостью и предоставление услуг аренды.

Этот этап обеспечивает прозрачность, управляемость и своевременную корректировку стратегий эксплуатации и развития объекта, что способствует достижению максимальной доходности и удовлетворенности всех участников процесса.

Контроль включает в себя систематический мониторинг состояния объекта недвижимости, выполнения обязательств арендаторами, соблюдения договорных условий и эффективного использования ресурсов. На этом этапе применяются различные инструменты контроля технического состояния инженерных систем, своевременности проведения ремонтов, организации уборки и обеспечения безопасности. Важной составляющей является проверка финансовых потоков — платежей по аренде, оплат коммунальных услуг и расходов на обслуживание.

Аналитика основана на сборе и обработке больших объемов данных, связанных с арендой, эксплуатацией, состоянием объекта и рыночной ситуацией. С помощью аналитических инструментов проводятся сравнительный анализ показателей, выявление тенденций, прогнозирование потенциальных рисков и возможностей повышения эффективности управления. Аналитика позволяет своевременно принимать информированные решения по оптимизации тарифной политики, улучшению условий аренды и реализации мероприятий по повышению привлекательности объекта.



Отчетность представляет собой формирование систематизированной информации для совладельцев, включающей финансовые результаты, результаты контроля и мониторинга, выполненные работы, а также рекомендации и планы на дальнейший период.

Отчеты обычно предоставляются в удобных формах — в письменном виде, электронных документах или презентациях, с возможностью подробного обсуждения и разъяснений. Высокий уровень отчетности способствует прозрачности деятельности управляющей компании и укрепляет доверие совладельцев.

Взаимодействие с совладельцем осуществляется на постоянной основе и предполагает двустороннюю коммуникацию. Управляющая компания информирует совладельцев о состоянии объекта, возникающих вопросах и предложениях, а также собирает обратную связь, учитывая интересы и пожелания партнеров. Такая коммуникация включает регулярные встречи,



консультации, согласование ключевых решений и оперативное решение конфликтных ситуаций. Эффективное взаимодействие способствует более слаженной работе и успешной реализации стратегических целей управления недвижимостью.

Таким образом, этап контроля, аналитики, отчетности и взаимодействия с совладельцем обеспечивает системный подход к управлению, поддерживает высокий уровень прозрачности и ответственности, а также способствует достижению долгосрочной устойчивости и конкурентоспособности объекта на рынке.

Прекращение использования как этап производственно-технологических процессов оказания услуг аренды и управления коммерческой недвижимостью

Прекращение использования объекта коммерческой недвижимости — это этап производственно-технологического процесса оказания услуг аренды и управления недвижимостью, который наступает в случае вывода объекта из эксплуатации, изменения его функционального назначения, капитального ремонта, реконструкции или ликвидации.

На данном этапе происходит комплекс мероприятий, направленных на грамотное завершение арендуемых отношений, минимизацию финансовых и операционных рисков, а также обеспечение правовой и технической чистоты объекта.

Прекращение использования может быть связано с:

- окончанием срока аренды;
- отказом от дальнейшего использования помещения;
- решением собственника изменить назначение объекта или провести его модернизацию.

Процесс начинается с уведомления арендаторов о предстоящем прекращении использования, соблюдения условий договоров аренды, а также согласования сроков освобождения помещений. Необходимо обеспечить корректное оформление юридической документации, включая акты приемки-передачи, расчет финансовых обязательств и урегулирование возможных споров.

Одновременно с юридическими аспектами производится техническая подготовка объекта к выводу из эксплуатации:

- отключение и демонтаж инженерных систем;
- проведение инвентаризации и оценки технического состояния;
- организация консервации или подготовка к ремонтно-восстановительным работам.

Важно соблюдать нормы охраны труда, техники безопасности и экологические требования, чтобы избежать возможных негативных последствий в период прекращения использования.

Также этот этап предусматривает анализ влияния прекращения использования на финансовую модель объекта и планирование дальнейших действий — возможной перепрофилизации, продажи или сдачи в аренду другим клиентам после проведения необходимых работ.

Таким образом, прекращение использования коммерческой недвижимости является комплексным и ответственно организованным процессом, завершающим определенный цикл эксплуатации объекта. Его правильное выполнение позволяет минимизировать риски потерь, обеспечить плавность переходного периода и подготовить недвижимость к дальнейшему эффективному использованию или выводу из инвестиционного портфеля.

Основные технические параметры оказания услуг аренды и управления коммерческой недвижимостью

Нормативные акты, которые регулируют оказание услуг аренды и управления коммерческой недвижимостью:



- «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 13.12.2024).
- Федеральный закон от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным решениям», утверждённый приказом МЧС России от 24.04.2013 №288.
- СП 12.13130.2009 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности», утверждённый приказом МЧС России от 25 марта 2009 года №182.
- Правила противопожарного режима в РФ (утверждены Постановлением Правительства от 16.09.2020 РФ №1479).
- 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» утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 года №3.

Основные технические параметры оказания услуг по аренде и управлению коммерческой недвижимостью указываются непосредственно в договоре аренды.

Определение объекта аренды. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Для того чтобы правильно согласовать наименование объекта аренды, необходимо знать, что является наименованием, отражающим функциональное назначение вещи. До заключения договора арендатору следует проверить соответствие сведений, указанных в документах на объект аренды, его фактическим характеристикам. Кроме того, указываются технические параметры объектов имущества, передаваемого аренду.

Цель пользования объектом аренды - это условие договора, определяющее конечный результат, который арендатор намерен получить при извлечении полезных свойств из арендованного имущества. Как правило, арендованное имущество используется в целях, соответствующих его основному (функциональному) назначению. Такое назначение следует из наименования имущества, эксплуатационных документов, технических условий и обязательных нормативов.

Основные права и обязанности сторон по договору аренды.

Сторонами сделки по аренде имущества выступают арендодатель и арендатор.

Арендодателем может быть собственник, а также лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Права и обязанности арендодателя:

- ✓ обязанность передать имущество арендатору во временное владение и пользование или временное пользование;
- ✓ право получать от арендатора плату за пользование арендованным имуществом;
- ✓ право арендодателя требовать от арендатора получения своего имущества обратно после окончания срока пользования.

Права и обязанности арендатора:

- ✓ обязанность оплачивать временное пользование имуществом;
- ✓ обязанность возвратить имущество арендодателю после окончания срока аренды;



- ✓ право требовать от арендодателя предоставления имущества во временное владение и пользование или во временное пользование;
- ✓ право временно владеть и пользоваться или временно пользоваться имуществом.

Форма и государственная регистрация сделки. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. При аренде недвижимого имущества договор аренды должен быть заключен в письменной форме и подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Срок аренды и срок действия договора аренды. Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Срок действия договора (срок договора) - это период времени, в течение которого действуют условия договора и исполняются установленные им обязательства сторон. Срок аренды - период времени, в течение которого арендатор вправе пользоваться (или владеть и пользоваться) имуществом. Условие о сроке аренды определяет, в течение какого времени арендатор вправе пользоваться или владеть и пользоваться объектом аренды. Именно за этот период арендатор уплачивает арендную плату. В договоре рекомендуется указывать начальный и конечный сроки аренды. Начальный срок аренды определяет, когда имущество должно быть предоставлено арендатору во временное владение и (или) пользование. Конечный срок устанавливает момент возврата имущества из временного владения и пользования.

Начальный и конечный сроки аренды должны быть определены:

- ✓ календарной датой;
- ✓ истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- ✓ указанием на событие, которое неизбежно должно наступить.

Порядок предоставления имущества по договору аренды. Условие о предоставлении имущества определяет порядок исполнения основной обязанности арендодателя по передаче имущества арендатору. Условие о порядке передачи имущества определяет, в какой срок и в каком месте объект аренды должен фактически перейти во владение и (или) пользование арендатора, а также чем должна быть подтверждена передача.

При согласовании порядка передачи имущества в договоре необходимо определить:

- ✓ срок передачи имущества в аренду;
- ✓ место передачи имущества в аренду;
- ✓ документы, которыми подтверждается передача имущества в аренду.

Содержание арендованного имущества. Содержание имущества - это поддержание имущества в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации состоянии в соответствии с его назначением, а также уплата возникающих в связи с этим расходов. Условия содержания арендованного имущества определяют, какая из сторон договора аренды несет обязанности по содержанию имущества и как распределяются между сторонами расходы на его содержание.

Для согласования условий содержания имущества в договоре необходимо предусмотреть обязанности сторон:

- ✓ по осуществлению капитального ремонта;
- ✓ по проведению текущего ремонта;
- ✓ по поддержанию арендованного имущества в исправном состоянии;
- ✓ по уплате расходов на содержание арендованного имущества.

Арендная плата. Арендная плата - это вознаграждение, которое арендатор уплачивает арендодателю за пользование арендованным имуществом. Договор аренды является возмездным. Обязанность арендатора уплачивать арендную плату является одним из отличительных признаков данного вида договоров.



Во избежание споров сторонам рекомендуется согласовать условие об арендной плате вне зависимости от того, является ли оно существенным для заключаемого договора. Для этого необходимо указать:

- вид (форму) арендной платы;
- размер арендной платы или способ его определения.

Размер арендной платы - величина вознаграждения, уплачиваемого арендатором за право временного владения и (или) пользования объектом аренды.

В соответствии со ст. 614 ГК РФ стороны могут определить размер арендной платы несколькими способами. Плата может быть указана в виде твердой или расчетной (определяемой по установленному механизму) величины. При аренде нескольких объектов величина арендной платы может быть определена для каждого из них или за все объекты в целом.

Согласование условия о размере арендной платы

При согласовании условия о размере арендной платы сторонам следует определить:

- единицы измерения арендной платы;
- твердую или расчетную (определяемую) величину арендной платы;
- размер арендной платы за все передаваемое имущество или по каждой части отдельно;
- денежное выражение арендной платы, согласованной в натуральной форме;
- включение в арендную плату НДС.

Условие об изменении размера арендной платы означает, что после заключения договора в течение срока его действия согласованный размер арендной платы может быть увеличен или уменьшен на определенную сумму.

Условие о **внесении арендной платы** включает в себя информацию о том, в каком порядке, когда (до начала, после окончания или в течение срока аренды), какими частями (или единовременно) и кто (арендатор или третье лицо) будет вносить арендную плату.

Для согласования условия о внесении арендной платы сторонам рекомендуется указать в договоре:

- ✓ порядок внесения арендной платы;
- ✓ периодичность внесения арендной платы;
- ✓ срок внесения арендной платы;
- ✓ возможность внесения арендной платы третьим лицом.

Обеспечительный платеж - денежная сумма, которую одна сторона договора уплачивает в пользу другой в качестве обеспечения исполнения денежных обязательств, включая обязанность возместить убытки или уплатить неустойку при нарушении договора, а также иные обязательства.

Обеспечительный платеж включен в перечень способов обеспечения исполнения обязательств, предусмотренный ст. 329 Гражданского кодекса РФ. Обеспечительным платежом могут быть обеспечены, например, следующие денежные обязательства по договору аренды:

- ✓ обязательство арендатора вносить арендную плату;
- ✓ обязательство арендодателя возместить стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества;



- ✓ обязательства сторон возместить убытки и уплатить неустойку при нарушении договора;
- ✓ обязательства сторон уплатить иные платежи, предусмотренные договором.

Убытки и неустойка при несвоевременном возврате арендованного имущества.

Арендодатель при несвоевременном возврате имущества вправе потребовать с арендатора возмещения убытков. Неустойка за просрочку возврата объекта аренды может быть установлена, например, в виде пени за каждый день просрочки или в виде единовременного штрафа за несвоевременный возврат имущества.

Улучшения арендуемого имущества, произведенные арендатором. Улучшения подразделяются на отделимые улучшения и неотделимые улучшения.

Отделимые улучшения являются собственностью арендатора, а неотделимые улучшения являются собственностью арендодателя. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом. Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Доверительное управление регулируется главой 53 Гражданского кодекса РФ.

Технические параметры доверительного управления коммерческой недвижимостью, которые обычно оговариваются в договоре между собственником объекта и управляющим:

- Сроки предоставления отчетов об управлении недвижимостью.
- Ограничения на отдельные операции с объектом.
- Рамки, в которых управляющий может распоряжаться недвижимостью.
- Возможность или невозможность передачи управляющим другим субъектам некоторых видов работ, связанных с управлением имуществом.
- Порядок и размер перечисления арендной платы собственнику объекта.
- Способы и размеры возмещения ущерба, нанесенного арендаторами имуществу.
- Права, обязанности и ответственность участников договора.
- Причины, по которым соглашение может быть расторгнуто досрочно.

Обязанности управляющего коммерческой недвижимостью:

- поиск арендаторов и размещение объявлений;
- сбор арендной платы;
- оплата коммунальных платежей;
- организация охраны и уборки объекта;
- решение проблем, возникающих с износом объекта;
- решение проблем, возникающих с вселением и выселением арендаторов.

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 торгово-офисный центр будет расположен в границах муниципального оборудования городской округ Симферополь.



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, 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 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 (снижения) %
Численность постоянного населения, тыс. чел., в т.ч.: ***	354, 155	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 убывших, 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 Крымстат 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, 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.**	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.

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 «Югагрохолдинг» 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 Профessionalстрой», 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 торгово-офисного центра, планируемого к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, заявитель планирует использовать земельный участок (кадастровый номер 90:22:010223:63) площадью 3 776 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27. 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 - Республики Крым в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 29.01.2026 №104238/01-10/4 (копия прилагается к настоящей инвестиционной декларации), полученным в ответ на обращение заявителя от 23.12.2025 №231225-1-12 (копия прилагается к настоящей инвестиционной декларации).

На указанном земельном участке расположен объект незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477 площадью 1 385,2 кв.м., право собственности на который принадлежит заявителю, номер государственной регистрации права 90:22:010223:2477-90/090/2017-1 от 13.10.2017 (копия выписки из ЕГРН прилагается).

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланированы мероприятия по реконструкции указанного объекта с изменением его площади, этажности и функционального назначения с целью создания торгово-офисного центра.

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 характеризуется развитой транспортной развязкой, существующая **сеть автомобильных дорог обеспечивает** необходимую для реализации проекта **транспортную инфраструктуру** (подъездные пути);
- ⇒ торгово-офисный центр, планируемый к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, **будет обеспечен 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 торгово-офисного центра в пригодном к эксплуатации состоянии;
- ⇒ в непосредственной близости от мест реализации проекта **расположено достаточное количество объектов социальной инфраструктуры**, которые в полной мере покрывают потребности сотрудников заявителя в детских садах, школах, медицинских учреждениях и др.;
- ⇒ **производственные площади (торговые и общественно-деловые помещения в торгово-офисном центре)**, необходимые для осуществления деятельности, предусмотренной п. 6 инвестиционной декларации, будут созданы в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта. Затраты на создание части указанных производственных площадей (строительство и реконструкция зданий и сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства торгово-офисного центра, которые будут учтены на балансе заявителя в качестве основных средств) включены в состав капитальных вложений по проекту (подробно в таблице 1 приложения к инвестиционной декларации);
- ⇒ заявитель прорабатывает механизмы сотрудничества с научными организациями Республики Крым и РФ с целью коммерциализации и получения передовых технологий по вопросам управления и эксплуатации торгового и общественно-делового назначения, 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	90:22:010223:63
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27
Площадь, кв.м.	3 776

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	90:22:010223:63
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27
Площадь, кв.м.	3 776

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	90:22:010223:63
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27
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	90:22:010223:63
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Установленный: 2.6 "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" Планируемый: 4.2 "Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))"

***Примечание:** планируемый вид разрешенного использования 4.2 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» будет установлен для земельного участка в порядке, установленном ч. 8 ст. 17 Федерального закона 377-ФЗ, на основании ДПТ, 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	90:22:010223:63
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27
Площадь, кв.м.	3 776

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	90:22:010223:63
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27
Площадь, кв.м.	3 776
Информация о собственнике земельного участка либо других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка)	Право собственности на указанный объект принадлежит Республике 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	90:22:010223:63
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27
Площадь, кв.м.	3 776
Информация о собственнике земельного участка либо других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка)	Право собственности на указанный объект принадлежит Республике 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	90:22:010223:63
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27
Площадь, кв.м.	3 776
Информация о собственнике земельного участка либо других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка)	Право собственности на указанный объект принадлежит Республике 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



Наименование пункта	Сведения о земельных участках, предполагаемых к использованию в ходе осуществления деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта
	подтверждается письмом собственника - Республики Крым в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 29.01.2026 №104238/01-10/4 (копия прилагается к настоящей инвестиционной декларации), полученным в ответ на обращение заявителя от 23.12.2025 №231225-1-12 (копия 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 современного торгово-офисного центра путем реконструкции принадлежащего заявителю на праве собственности объекта незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477 площадью 1 385,2 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, д. 27.

Для размещения планируемого к созданию торгово-офисного центра заявителю необходим земельный участок с КН 90:22:010223:63 площадью 3 776 кв.м., на котором расположен вышеуказанный объект незавершенного строительства.

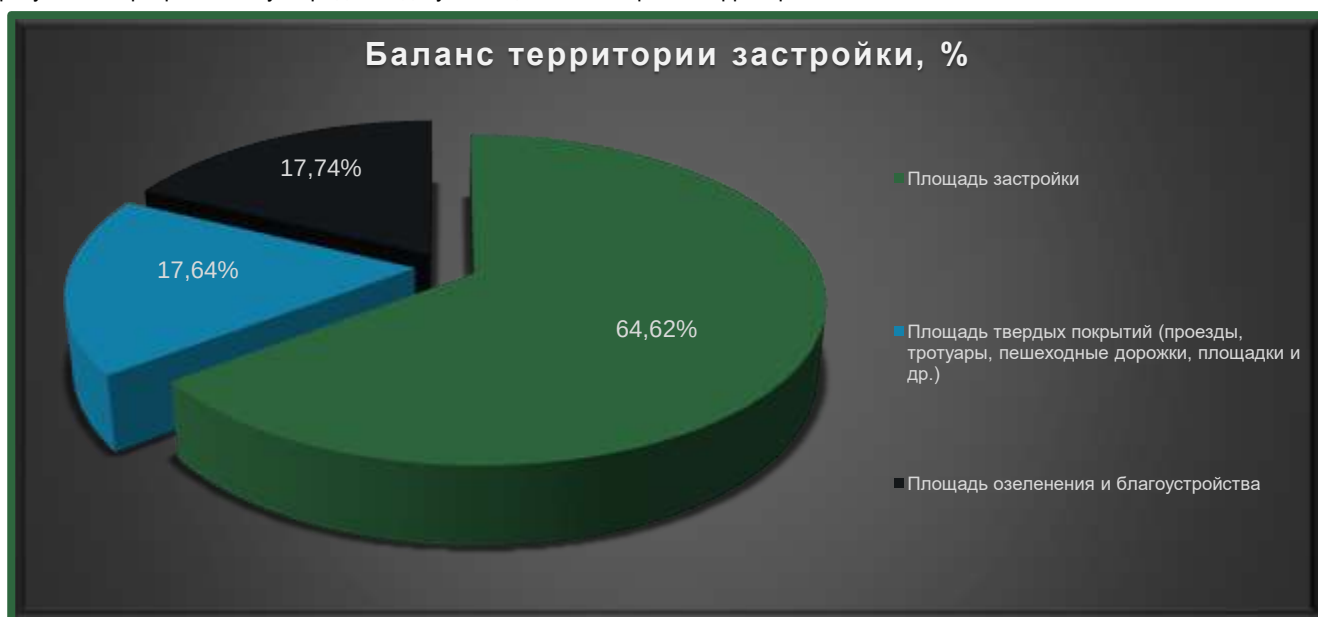
Площадь испрашиваемого земельного участка обусловлена технико-экономическими параметрами проектируемого торгово-офисного центра, объектов его инфраструктуры и благоустройства:

- ➔ площадь застройки здания – 2 440 кв.м.;
- ➔ площадь твердых покрытий (проезды, тротуары, пешеходные дорожки, площадки и др.) – 666 кв.м.;
- ➔ площадь озеленения и благоустройства – 670 кв.м.

Информация о технико-экономических параметрах планируемых к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта здания, сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства торгово-офисного центра приведена в таблице ниже:

Показатель	Ед. изм.	Значение
Площадь земельных участков	кв.м.	3 776
Площадь застройки	кв.м.	2 440
Этажность	эт.	4
Количество этажей	эт.	5
Площадь коммерческих и офисных помещений	кв.м.	4 461
Площадь паркинга	кв.м.	2 324
Площадь твердых покрытий (проезды, тротуары, пешеходные дорожки, площадки и др.)	кв.м.	666
Площадь озеленения и благоустройства	кв.м.	670

Примечание: указанные технико-экономические параметры являются ориентировочными и могут быть скорректированы по результатам разработки и утверждения документации по планировке территории



Таким образом, заявителю для размещения торгово-офисного центра, планируемого к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, необходим земельный участок (кадастровый номер 90:22:010223:63) площадью 3 776 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27.

Право собственности на указанный земельный участок принадлежит Республике Крым.

Право пользования (аренды) земельным участком заявителем 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 - Республики Крым в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 29.01.2026 №104238/01-10/4 (копия прилагается к настоящей инвестиционной декларации), полученным в ответ на обращение заявителя от 23.12.2025 №231225-1-12 (копия прилагается к настоящей инвестиционной декларации).

Учитывая изложенное, для реализации настоящего инвестиционного проекта заявителю необходимо получение права пользования земельным участком с КН 90:22:010223:63 площадью 3 776 кв.м., находящимся в собственности 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:

Наименование пункта	Сведения об объектах недвижимости, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта
Перечень объектов недвижимости	объект №1
Вид (название) объекта недвижимости	объект незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, д. 27

б) вид (название) объекта недвижимости:

Наименование пункта	Сведения об объектах недвижимости, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта
Перечень объектов недвижимости	объект №1
Вид (название) объекта недвижимости	объект незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, д. 27

в) местоположение:

Наименование пункта	Сведения об объектах недвижимости, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта
Перечень объектов недвижимости	объект №1
Вид (название) объекта недвижимости	объект незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, д. 27

г) назначение объекта:

Наименование пункта	Сведения об объектах недвижимости, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта
Перечень объектов недвижимости	объект №1
Вид (название) объекта недвижимости	объект незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, д. 27
Назначение объекта	жилое

д) кадастровый (условный) либо инвентаризационный номер земельного участка, на котором располагается объект:

Наименование пункта	Сведения об объектах недвижимости, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта
Перечень объектов недвижимости	объект №1
Вид (название) объекта недвижимости	объект незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, д. 27
Назначение объекта	жилое
Кадастровый (условный) либо инвентаризационный номер земельного участка, на котором располагается объект	90:22:010223:63



е) правообладатель объекта:

Наименование пункта	Сведения об объектах недвижимости, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта
Перечень объектов недвижимости	объект №1
Вид (название) объекта недвижимости	объект незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, д. 27
Назначение объекта	жилое
Кадастровый (условный) либо инвентаризационный номер земельного участка, на котором располагается объект	90:22:010223:63
Правообладатель объекта	Право собственности на указанный объект принадлежит заявителю, номер государственной регистрации права 90:22:010223:2477-90/090/2017-1 от 13.10.2017 (копия выписки из ЕГРН прилагается)

ж) сведения об обременениях объекта недвижимости:

Наименование пункта	Сведения об объектах недвижимости, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта
Перечень объектов недвижимости	объект №1
Вид (название) объекта недвижимости	объект незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477
Местоположение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, д. 27
Назначение объекта	жилое
Кадастровый (условный) либо инвентаризационный номер земельного участка, на котором располагается объект	90:22:010223:63
Правообладатель объекта	Право собственности на указанный объект принадлежит заявителю, номер государственной регистрации права 90:22:010223:2477-90/090/2017-1 от 13.10.2017 (копия выписки из ЕГРН прилагается)
Сведения об обременениях объекта недвижимости	не зарегистрировано

з) техническое описание объекта:

Наименование пункта		Сведения об объектах недвижимости, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта
Перечень объектов недвижимости		объект №1
Вид (название) объекта недвижимости		объект незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477
Местоположение		Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, д. 27
Назначение объекта		жилое
Кадастровый (условный) либо инвентаризационный номер земельного участка, на котором располагается объект		90:22:010223:63
Правообладатель объекта		Право собственности на указанный объект принадлежит заявителю, номер государственной регистрации права 90:22:010223:2477-90/090/2017-1 от 13.10.2017 (копия выписки из ЕГРН прилагается)
Сведения об обременениях объекта недвижимости		не зарегистрировано
Техническое описание объекта	площадь застройки, кв.м.	1 385,2
	материал стен	прочие материалы

и) подключение к сетям инженерно-технического обеспечения объекта:

Объект не подключен к сетям инженерно-технического обеспечения.

к) фактическое состояние инженерно-технического обеспечения объекта:

Объект не подключен к сетям инженерно-технического обеспечения.

л) необходимые мощности для реализации инвестиционного проекта:

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланированы мероприятия по реконструкции указанного объекта незавершенного с изменением его площади, этажности и функционального назначения с целью создания торгово-офисного центра.

В рамках осуществления мероприятий по реконструкции объект будет подключен к центральным сетям энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения и водоотведения.

7.5. Описание необходимой для реализации инвестиционного проекта инфраструктуры:

Торгово-офисный центр, планируемый к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, будет обеспечен всей необходимой инфраструктурой, в т.ч.:

Сведения об инфраструктурном обеспечении объекта недвижимости	
Энергоснабжение	есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение торгово-офисного центра к существующим сетям энергоснабжения
Водоснабжение	есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение торгово-офисного центра к существующим сетям водоснабжения
Водоотведение	есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение торгово-офисного центра к существующим сетям водоотведения
Газоснабжение	есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение торгово-офисного центра к существующим сетям газоснабжения



Сведения об инфраструктурном обеспечении объекта недвижимости	
Теплоснабжение	нет потребности; не планируется подключение. Для обеспечения водонагрева и отопления запланировано использование автономных газовых систем отопления
Подъездные пути	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:

Оборудование, техника и инвентарь, планируемые к использованию в рамках реализации инвестиционного проекта:

Наименование	Технические характеристики	Потребность в инфраструктуре	Требования к оборудованию
ЭВМ различных модификаций, МФУ, копировальное оборудование, оборудование связи	совместимое с операционными системами Windows, программным обеспечением MS Office и 1С. Должно обеспечивать подготовку, размножение (копирование), обработку, хранение, автоматический поиск, передачу, получение информации в процессе документооборота, автоматизацию учета и администрирование деятельности заявителя, обработке звонков. Сетевое питание: 220 В $\pm$ 10% и частота переменного тока 50-60 Гц	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 16325-88 «Машины вычислительные электронные цифровые общего назначения. Общие технические требования»
Кондиционеры	Расчетная рабочая площадь: не менее 10 кв.м.; мощность охлаждения: не менее 1,1 кВт; мощность обогрева: не менее 1,1 кВт; сетевое питание: ориентировочно 220 В $\pm$ 10% и частота переменного тока 50-60 Гц; уровень шума внутреннего блока: не более 50 дБ	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
Мебель	Мебель должна обладать необходимым уровнем устойчивости, статической и ударной прочности, жесткости, деформируемости, величины прогибов, долговечности конструкции изделий мебели. Химическая и санитарно-гигиеническая безопасность мебельной продукции должна обеспечиваться отсутствием выделения в окружающую среду летучих химических веществ из изделий мебели в количествах, которые могут оказывать прямое или косвенное неблагоприятное воздействие на организм человека. Для изготовления мягких элементов мебели для сидения и лежания не должны применяться легко воспламеняемые и относящиеся к группе Т4 по токсичности продуктов горения обивочные текстильные и кожаные материалы. Должна обеспечивать электрическую безопасность и изоляционную защиту при комплектации изделий мебели электроприборами и электрооборудованием. Кроме того, соответствовать функциональным, эргономическим, гигиеническим, эстетическим, технологическим, экономическим требованиям.	нет потребности	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 16371-2014 Мебель. Общие технические условия ГОСТ 19882-91 Мебель корпусная. Методы испытаний на прочность, деформируемость и устойчивость. ГОСТ 6799 Стеклоизделия для мебели. Технические условия и др.
Телевизоры	Диагональ экрана не менее 18,5" Мощность звука не менее 6 Вт Разрешение экрана не менее 366х768 Ширина не менее 450 мм Высота не менее 250 мм	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
Бойлеры, водонагреватели и пр.	Объем не менее 30 л; Мощность не менее 1500 Вт; Время нагрева не более 60 мин.;	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 28361-89 (МЭК 379-87) "Водонагреватели аккумуляторные электрические бытовые. Методы функциональных испытаний"
Сейфы	должен быть сертифицирован на устойчивость к взлому по ГОСТ Р 50862-2005 п.п. 5.1., 5.2. и соответствовать классу Н0 и выше устойчивости к взлому. Корпус и дверь сейфа толщиной не менее 2 мм	нет потребности	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ Р 50862-2017 Сейфы, сейфовые комнаты и хранилища ценностей. Требования и методы испытаний на устойчивость к взлому и огнестойкость
Лампы, люстры, бра, торшеры, подвесные фонари, светильники и пр. осветительные приборы	светораспределение не менее 20% КПД светильников с лампами, %, не менее: 60 Световая отдача светильников с СД	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 34819-



Наименование	Технические характеристики	Потребность в инфраструктуре	Требования к оборудованию
	потребляемой мощностью от 30 Вт должна быть не менее 85 лм/Вт.		2021 Приборы осветительные. Светотехнические требования и методы испытаний
Сетевое оборудование, роутеры и пр.	"Стандарты Wi-Fi ориентировочно 802.11a, 802.11ac, 802.11b/g/n; Диапазон частот Wi-Fi модуля ориентировочно 2.4 ГГц, 5 ГГц; Количество LAN портов не менее 3; Базовая скорость передачи данных не ниже 900 Мбит/сек; Количество и тип USB портов ориентировочно USB 2.0 type A x1, USB 3.0 type A x1"	Электроснабжение	"соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 16325-88 «Машины вычислительные электронные цифровые общего назначения. Общие технические требования»"
Системы контроля доступа	Должен позволять осуществлять чтение, запись и обновление информации на электронных перезаписываемых носителях (ключках). Доступные ID технологии: i-Button и RFID (DESfire, DESfire EV1, Mifare, Mifare plus, MiFare Ultralight C, Inside Picopass, Legic, HID iClass, SKIDATA). Питание: 12 В / 500 мА (по шине USB или от отдельного блока питания). Принцип работы: при поднесении ключа автоматически считывает данные нужного типа (в зависимости от аппаратной конфигурации). Выполнение аппаратной конфигурации: дип-переключателями на плате считывателя. Программатор должен выполнять следующие функции: Инициализация (начальное программирование) и Обновление (корректировка программы) замков, цилиндров и контроллеров. Сбор аудита (истории проходов и событий). Диагностика. Аварийное открывание. Обновление прошивки (микропрограммы оборудования).	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
Насосы	Максимальная производительность: не менее 3 м³/ч; максимальный напор: не менее 4 м	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
Системы голосового оповещения	Количество акустических каналов: не менее 2; наличие встроенного микрофона; частотный диапазон: ориентировочно от 60 до 6000 Гц	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ Р 53325-2012 Техника пожарная. Технические средства пожарной автоматики. Общие технические требования и методы испытаний
Вывески, указатели	Материал: поликарбонат/ пластик ПВХ/ фанера/ алюминиевый композитный материал / акрил и др. Устойчивость к высоким и низким температурам, должны отвечать требованиям пожарной безопасности, привлекать внимание	нет потребности	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ Р 52044-2003. Общие технические требования к средствам наружной рекламы. Правила размещения наружной рекламы; Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ "О рекламе", Закону РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей"
Светодиодные экраны	Шаг пикселя, мм: не более 30 Плотность: не менее 5000 пикселей/м² Разрешение не менее 96×96 Яркость, не менее 5000 К Рабочая температура, С не -20°C – +50°C	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
Системы вентиляции	Воздухообмен : не менее 550.00м³/час; должны сохранять работоспособность в климатических условиях в соответствии с районом их использования. Конструктивные характеристики должны обеспечивать подключение к воздуховоду вентиляционной системы номинальных размеров	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 32548-2013 Вентиляция зданий. Воздухораспределительные устройства. Общие технические условия, ГОСТ 12.4.021-75 Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Системы вентиляционные. Общие требования
Малые архитектурные формы	Должны обладать следующими характеристиками: соответствие материалов и конструкции МАФ климату и назначению МАФ; антивандальную защищённость – от разрушения, оклейки,	нет потребности	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»



Наименование	Технические характеристики	Потребность в инфраструктуре	Требования к оборудованию
	нанесения надписей и изображений; возможность ремонта или замены деталей МАФ; защита от образования наледи и снежных заносов, обеспечение стока воды; удобство обслуживания, а также механизированной и ручной очистки территории рядом с МАФ и под конструкцией; эргономичность конструкций (высоту и наклон спинки, высоту урн и прочее); безопасность для потенциальных пользователей; стилистическое сочетание с другими МАФ и окружающей архитектурой.		
Освещение, наружное освещение территории, системы освещения и др.	Средняя продолжительность работы: не менее 1000 часов; должны быть устойчивы к перепадам температур; световая эффективность: не менее 10 Лм/Вт; цветовая температура: не менее 2000 К	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ Р 55706-2023 "Освещение наружное утилитарное. Классификация и нормы"
Счётчики	должен обеспечивать: точное измерение потребления соответствующего вида ресурса; защиту от несанкционированного вмешательства и исключать возможность обнуления ранее полученных результатов измерений и накопленной измерительной информации; Рабочий диапазон до 6000 дм ² /мин Рабочие температуры до +150 °С Рабочее давление до 40 бар	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
Дренажные насосы	Минимальная подача: не менее 1 м ³ /час; минимальный напор: не менее 0,5 м.в.ст. ; мощность: не менее 200 Вт	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 31840-2012 Насосы погружные и агрегаты насосные. Требования безопасности
Насосы повышения давления системы водоснабжения	Максимальная производительность: не менее 10 л/мин; высота напора: не менее 5 м; наличие защиты двигателя от перегрузки	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 31839-2012 Насосы и агрегаты насосные для перекачки жидкостей. Общие требования безопасности
Электронное оборудование	Токоведущие части должны быть тщательно изолированы. Провода, грозозащитные тросы, изоляторы, конструкции должны выдерживать без повреждений расчетные воздействия собственного веса и тяжения проводов, динамических сил, возникающих при коротком замыкании, и иные механические воздействия технологического характера. Токоведущие части оборудования, а также проводники любого назначения должны удовлетворять требованиям в отношении их предельно допустимого нагрева при всех возможных режимах работы.	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», Правил устройства электроустановок
Машины полумоечные	Мощность, Вт не менее 2,2 Масса, кг не менее 10 Производительность, л/ч не менее 100 Максимальная температура воды, °С 60	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
Системы охранной сигнализации, системы охранно-тревожной сигнализации, системы охранной, пожарной сигнализации и др.	Количество проводных зон: не менее 8; количество управляемых выходов: не менее 4; количество подключаемых сирен: от 1 и более; количество охранных групп: не менее 16; объем памяти: не менее 128 событий; время реакции на нарушение штатной ситуации: не менее 120 мс ± 30%; должны обеспечивать круглосуточный (24/7) мониторинг охраняемой территории	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ 26342-84 "Средства охранной, пожарной и охранно-пожарной сигнализации. Типы, основные параметры и размеры (с Изменениями N 1, 2)"
Генераторы, электрогенераторы	Мощность максимальная: не менее 0,7 кВт; Время работы: не менее 2,4 ч; Объем топливного бака: не менее 2,1 л; Расход топлива: от 0,1 л/ч; Двигатель 2-х или 4-х тактный Уровень шума не более 100 Дб	топливо	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании», ГОСТ Р 53986-2010 (ИСО 8528-3:2005) "Электроагрегаты генераторные переменного тока с приводом от двигателя



Наименование	Технические характеристики	Потребность в инфраструктуре	Требования к оборудованию
			внутреннего сгорания. Часть 3. Генераторы переменного тока"
Кулеры	Мощность нагрева не менее 300 Вт Мощность охлаждения не менее 80 Вт Производительность нагрева не менее 3 л/ч/90°C Производительность охлаждения не менее 0,5 л/ч/10°C	электроснабжение, водоснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
Чайники, электрочайники	Объем не менее 1,2 л Потребляемая мощность, в Вт: не более 3000 Индикация: уровня воды	электроснабжение	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
Прочее оборудование, машины, инструменты, техника, инвентарь	Должны обеспечивать ведение финансово-хозяйственной деятельности предприятия, быть эргономичным, безопасным в эксплуатации, допускать дезинфекцию.	электроснабжение и пр.	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»

Приведенные технические характеристики, параметры и требования являются базовыми (усредненными). При фактическом приобретении (привлечении) оборудования (техники), инвентаря и пр. в рамках реализации инвестиционного проекта допускаются отклонения от базовых технических характеристик и требований.

В составе приведенного выше перечня указано, в том числе, оборудование (техника), машины, инструменты, инвентарь и прочее имущество, которое планируется привлекать дополнительно в рамках реализации инвестиционного проекта на основании договоров аренды и договоров гражданско-правового характера.

Указанный перечень оборудования (техники), инвентаря и пр. не является исключительным и может быть скорректирован (дополнен и/или изменен без внесения изменений в инвестиционную декларацию) в процессе реализации инвестиционного проекта.

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"
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	керосин для технических целей	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»
15	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)"
16	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
17	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"



№ п/п	Материалы	Требования к материалам
18	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 объект незавершенного строительства, реконструкция которого с целью создания торгово-офисного центра запланирована в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта (подробно в п. 7.4 и пп. «б» п. 12 настоящей инвестиционной декларации);
- ⇒ в ответ на обращение заявителя от 23.12.2025 №231225-1-12 (прилагается к настоящей инвестиционной декларации) получено письмо Республики Крым в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 29.01.2026 №104238/01-10/4 (копия прилагается к настоящей инвестиционной декларации), подтверждающее возможность предоставления заявителю для реализации настоящего инвестиционного проекта в аренду земельного участка с КН 90:22:010223:63 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 в отношении строительства зданий и сооружений торгово-офисного центра;
- ⇒ разрабатываются условия и готовятся к заключению договора с поставщиками оборудования, техники и инвентаря, необходимых для административно-хозяйственных служб и др.

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 (2021)	2-й год (2022)	3-й год (2023)	4-й год (2024)	5-й год (2025)
услуги аренды якорных площадей торгово-офисного центра	кв.м.	0	0	0	0	0
	руб.	0	0	0	0	0
вознаграждение по договорам доверительного управления инвестиционными площадями, принадлежащими совладельцам торгово-офисного центра	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 (2026)	2-й год (2027)	3-й год (2028)	4-й год (2029)	5-й год (2030)
услуги аренды якорных площадей торгово-офисного центра	кв.м.	0	0	0	750	750
	руб.	0	0	0	6 238 053	6 802 505
вознаграждение по договорам доверительного управления инвестиционными площадями, принадлежащими совладельцам торгово-офисного центра	кв.м.	0	0	0	3 711	3 711
	руб.	0	0	0	5 144 314	5 609 799

Примечание 1: данные о фактических и предполагаемых объемах производства приведены исключительно в торгово-офисного центра, планируемого к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта

Примечание 2: предполагаемый объем производства услуг в стоимостном выражении исчислен заявителем как фактическая себестоимость таких услуг

Примечание 3: в первые 3 года реализации проекта запланированы мероприятия по строительству торгово-офисного центра, объектов его инфраструктуры и благоустройства. Операционная деятельность, связанная с эксплуатацией торгово-офисного центра и, соответственно, производством и реализацией услуг будет начата с 2-го квартала 4-го года реализации проекта. Таким образом, в первые 3 года реализации проекта не запланированы объемы производства услуг.

Примечание 4: 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	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 "Крымгипроинтиз"	1159102054253	295022, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Глинки, д. 68	изыскательские работы	1,00%	с 2026 г.
2	ИП Симоненко Александр Викторович	314910226600115	Республика Крым, г.Симферополь	разработка ДПТ, авторский надзор, разработка проектной документации	4,00%	с 2026 г.
3	ООО "ТЕХЗАКАЗЧИК-М"	1199112015167	295034, Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Победы, зд. 28а, офис 424	услуги технического заказчика	2,00%	с 2026 г.
4	ООО СЗ"ЭЛИФ"	1219100007543	295022, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Глинки, д. 57в/2а, помещ. 19	услуги генподрядчика по строительству и реконструкции	79,48%	с 2027 г.
5	ИП Текинже Мехмет Хасан	320911200046939	Республика Крым, Симферопольский район, село Мирное	подрядные работы	3,00%	с 2027 г.
6	ИП Басараб Виктория Эдуардовна	315910200336881	Республика Крым, г. Симферополь	малоценное оборудование, техника и инвентарь для административно-хозяйственных служб и др.	1,00%	с 2029 г.
7	ООО "АПТРЕНД МЕБЕЛЬ"	5167746268608	г.Москва, ул.Нижегородская, д.50, пом.XIV	малоценное оборудование, техника и инвентарь для административно-хозяйственных служб и др.	1,32%	с 2029 г.
8	ООО ЦДО "Профессионал"	1149102108627	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гагарина, д. 14а, офис 108	рекрутинговые услуги	0,10%	с 2028 г.
9	ООО "КЦОТЭ"	1040302959553	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Им. Матэ Залки, д. 3, кв. 53	проведение специальной оценки условий труда	0,10%	с 2028 г.
10	Прочие поставщики и подрядчики	х	Российская Федерация	подрядные работы, малоценное оборудование, техника и инвентарь	8,00%	с 2026 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)	ОГРН	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
ООО "ДНС Ритейл"	1102540008230	690068, Приморский край, г. Владивосток, пр-кт 100-летия Владивостока, д. 155, корпус 3 оф. 5	30,0%	с 2029 г.
ООО "Вольт Март Крым"	1149102000816	295050, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Молодежная, д. 102	15,0%	с 2029 г.
ООО "Стенлей"	1149102009308	295493, Республика Крым, г. Симферополь, пгт Грэсовский, Монтажная ул., д. 12	3,0%	с 2029 г.
ООО "ПУД"	1159102103093	295013, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 35 литера а, помещ. 7	2,0%	с 2029 г.
ООО "Милтош"	1149102091830	295015, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, зд. 31а, кабинет 1	1,0%	с 2029 г.
Прочие покупатели	х	Российская Федерация	49,0%	с 2029 г.
Итого:			100,0%	х

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 6 рабочих мест, в т.ч.:

Наименование должности	Квалификация персонала, необходимого для реализации инвестиционного проекта	Количество
Директор	Требования к квалификации: Высшее образование и стаж работы на руководящих должностях не менее 5 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Административный управляющий	Требования к квалификации: Высшее образование и стаж работы на руководящих должностях не менее 5 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Подсобный рабочий	Требования к квалификации: Требования к квалификации не предъявляются	1
Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования	Требования к квалификации: Среднее профессиональное образование без предъявления требований к стажу работы, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Уборщик	Требования к квалификации: Требования к квалификации не предъявляются	1
Дворник	Требования к квалификации: Требования к квалификации не предъявляются	1
Итого:		6

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:

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"
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	керосин для технических целей	соответствие нормам Федерального закона № 184 от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании»



№ п/п	Материалы	Требования к материалам
15	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)"
16	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
17	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"
18	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 5 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 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	2026	0
2	2027	0
3	2028	2
Итого:		2

8.1. Предполагаемая потребность в специалистах:

Должность	Специализация и квалификация	Количество
Административный управляющий	Специализация: "Экономика" и др. Требования к квалификации: Высшее образование и стаж работы на руководящих должностях не менее 5 лет, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Подсобный рабочий	Специализация: Требования к специализации не предъявляются Требования к квалификации: Требования к квалификации не предъявляются	1
Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования	Специализация: "Монтаж, наладка и эксплуатация электрооборудования промышленных и гражданских зданий" и др. Требования к квалификации: Среднее профессиональное образование без предъявления требований к стажу работы, или наличие соответствующего должности комплекса навыков, знаний и умений вне зависимости от образования и стажа	1
Уборщик	Специализация: Требования к специализации не предъявляются Требования к квалификации: Требования к квалификации не предъявляются	1
Дворник	Специализация: Требования к специализации не предъявляются Требования к квалификации: Требования к квалификации не предъявляются	1
Итого:		5
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	2028
	3	2029
Создание рабочего места и обеспечение условий труда	2	2028
	3	2029
Издание приказа руководителя о введении должности в штатное расписание	2	2028
	3	2029
Введение должности в штатное расписание	2	2028
	3	2029
Заключение договора с кадровым агентством на рекрутинг сотрудников (планируется сотрудничество с ООО ЦДО "Профессионал")	2	2028
	3	2029
Формирование заявки на рекрутинг персонала на созданные рабочие места (заявка формируется на основании соответствующей должностной инструкции)	2	2028
	3	2029
Подача сведений о вакансиях в ТО ГКУ «Центр занятости населения»	2	2028
	3	2029
Подбор кандидатов на вакантные должности - осуществляется кадровым агентством	2	2028
	3	2029
Оценка кандидатов на вакантные должности. Кандидаты подбираются кадровым агентством, а оценка проводится руководителем заявителя	2	2028
	3	2029
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	2028
	3	2029
Заключение договора на проведение специальной оценки условий труда со специализированной организацией (планируется сотрудничество с ООО "КЦОТЭ")	2	2028
	3	2029
Проведение специальной оценки условий труда по созданным рабочим местам	2	2028
	3	2029
Дополнение условий трудового договора по результатам проведенной специальной оценки условий труда недостающими сведениями об условиях труда, полагающихся гарантиях и компенсациях при необходимости	2	2028
	3	2029

Календарная последовательность мероприятий по привлечению кадровых ресурсов, изложенные 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 90 000 000 руб.**, в т.ч. в первые три года с даты заключения договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне - **не менее 79 354 590 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 (2026 г.) не менее 120 000 руб., в т.ч.:
 - ✓ до конца 1 кв. 2026 г. затраты не запланированы;
 - ✓ до конца 2 кв. 2026 г. не менее 30 000 руб.;
 - ✓ до конца 3 кв. 2026 г. не менее 60 000 руб.;
 - ✓ до конца 4 кв. 2026 г. не менее 30 000 руб.;
- ➡ 2-й год (2027 г.) не менее 16 051 260 руб., в т.ч.:
 - ✓ до конца 1 кв. 2027 г. не менее 90 000 руб.;
 - ✓ до конца 2 кв. 2027 г. не менее 60 000 руб.;
 - ✓ до конца 3 кв. 2027 г. не менее 450 000 руб.;
 - ✓ до конца 4 кв. 2027 г. не менее 15 451 260 руб.;



- ➡ 3-й год (2028 г.) не менее 63 183 330 руб., в т.ч.:
 - ✓ до конца 1 кв. 2028 г. не менее 15 451 260 руб.;
 - ✓ до конца 2 кв. 2028 г. не менее 15 795 834 руб.;
 - ✓ до конца 3 кв. 2028 г. не менее 15 968 118 руб.;
 - ✓ до конца 4 кв. 2028 г. не менее 15 968 118 руб.;

Итого в первые 3 года: 79 354 590 руб.

- ➡ 4-й год (2029 г.) не менее 10 645 410 руб.

10.1. Прогноз инвестиционных затрат, за исключением капитальных вложений, в рублях:

Заявителем в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта прогнозируются инвестиционные затраты (за исключением капитальных) ориентировочно в сумме **5 000 000 руб.** согласно графику, приведенному в таблице №2. Сумма и сроки осуществления инвестиционных затрат являются ориентировочными, поскольку не могут быть точно определены в связи с вероятностным характером показателей хозяйственной деятельности заявителя в прогнозируемом периоде.).

Инвестиционные затраты, кроме капитальных вложений представлены затратами на приобретение малоценного оборудования, техники и инвентаря для административно-хозяйственных служб и др.

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	1 кв. 2026 г. - 2 кв. 2026 г.
Разработка и утверждение документации по планировке территории (ДПТ) в рамках процедуры, предусмотренной ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ	Разработка ДПТ	1 кв. 2026 г. - 3 кв. 2026 г.
	Получение Приказа уполномоченного органа об утверждении ДПТ	
Изменение вида разрешенного использования земельного участка и внесение изменений в кадастр на основании утвержденной ДПТ	Установление для земельного участка вида разрешенного использования 4.2 "Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))" в порядке, установленном ч. 8 ст. 17 Федерального закона 377-ФЗ, на основании утвержденной ДПТ	3 кв. 2026 г.
Получение градостроительного плана земельного участка	Сбор документов к заявлению на получение ГПЗУ	4 кв. 2026 г.
	Получение ГПЗУ по земельному участку	
Инженерные изыскания и проектные работы по застройке земельного участка	Инженерно-геологические изыскания	4 кв. 2026 г. - 2 кв. 2027 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	
	Разработка рабочей документации	
	Приёмка полного комплекта рабочей документации	
	Согласования исходно-разрешительной документации по проекту	
	Получение основных технических условий (ТУ) от ресурсоснабжающих организаций	
	Подготовка исходных данных	
	Расчет мощностей	
	Подготовка правоустанавливающих документов	
	Получение прочей технической и разрешительной документации	
Получение разрешения на строительство (реконструкцию)	Получение разрешения на строительство (реконструкцию)	2 кв. 2027 г.



Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период
Прием-передача законченных строительством (реконструкцией) объектов от генподрядчика	Подписание акта приемки объектов капитального строительства с генподрядчиком	1 кв. 2029 г.
	Получение от генподрядчика акта, подтверждающего соответствие параметров объектов капитального строительства проектной документации	
	Получение акта о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	
	Получение от генподрядчика схем, отображающих расположение объектов капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка	
Ввод объектов в эксплуатацию объектов	Изготовление технических планов зданий и помещений в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"	1 кв. 2029 г.
	Получение заключения органа государственного строительного надзора о соответствии объектов капитального строительства указанным в п. 1 ч. 5 ст. 49 Градостроительного кодекса требованиям проектной документации	
	Получение разрешений на ввод в эксплуатацию	
Регистрация прав на введенные в эксплуатацию объекты	Присвоение адресов объектам	1 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 торгово-офисного центра, планируемого к созданию в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, заявитель планирует использовать земельный участок (кадастровый номер 90:22:010223:63) площадью 3 776 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, земельный участок 27. 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 - Республики Крым в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 29.01.2026 №104238/01-10/4 (копия прилагается к настоящей инвестиционной декларации), полученным в ответ на обращение заявителя от 23.12.2025 №231225-1-12 (копия 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 запланированы мероприятия по реконструкции (с изменением площади, этажности и функционального назначения) с целью создания торгово-офисного центра объекта незавершенного строительства (степень готовности 13%) с КН 90:22:010223:2477 площадью 1 385,2 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, д. 27.

Право собственности на указанный объект принадлежит заявителю, номер государственной регистрации права 90:22:010223:2477-90/090/2017-1 от 13.10.2017 (копия выписки из ЕГРН прилагается).

в) информация о наличии либо отсутствии инфраструктурного обеспечения инвестиционного проекта (электроэнергия, водоснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, подъездные пути):

Торгово-офисный центр, планируемый к созданию 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 торгово-офисного центра к существующим сетям энергоснабжения;
- ➔ **водоснабжение:** есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение торгово-офисного центра к существующим сетям водоснабжения;
- ➔ **водоотведение:** есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение торгово-офисного центра к существующим сетям водоотведения;
- ➔ **газоснабжение:** есть потребность; в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта запланировано подключение торгово-офисного центра к существующим сетям газоснабжения;
- ➔ **теплоснабжение:** нет потребности; не планируется подключение. Для обеспечения водонагрева и отопления запланировано использование автономных газовых систем отопления;
- ➔ **подъездные пути:** 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.

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		1 кв. 2026 г.
2	Получение разрешительной документации	Мероприятия согласно графику, приведенному в п. 11 настоящей инвестиционной декларации		1 кв. 2026 г. - 3 кв. 2027 г.
3	Создание торгово-офисного центра	Создание торгово-офисного центра путем реконструкции существующего объекта незавершенного строительства, строительства сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства для размещения якорных (собственных) площадей торгового и общественно-делового назначения (капитальные вложения, таблица №1, приведенная в приложении к настоящей инвестиционной декларации)	Разработка и утверждение документации по планировке территории (ДПТ) в рамках процедуры, предусмотренной ст. 17 Федерального закона №377-ФЗ	1 кв. 2026 г. - 3 кв. 2026 г.
			Инженерные изыскания и проектные работы по застройке земельного участка	4 кв. 2026 г. - 2 кв. 2027 г.
			Подготовительные строительные работы	3 кв. 2027 г. - 3 кв. 2027 г.
			Строительно-монтажные работы	4 кв. 2027 г. - 1 кв. 2029 г.
			Устройство наружных инженерных сетей	4 кв. 2027 г. - 2 кв. 2028 г.
			Устройство внутренних инженерных сетей	2 кв. 2028 г. - 1 кв. 2029 г.
			Благоустройство территории	2 кв. 2028 г. - 1 кв. 2029 г.
		Оснащение торгово-офисного центра (инвестиционные затраты, за исключением капитальных вложений, таблица №2, приведенная в приложении к настоящей инвестиционной декларации)	Приобретение малоценного оборудования, техники и инвентаря для административно-хозяйственных служб и др.	3 кв. 2028 г. - 1 кв. 2029 г.
		Создание новых рабочих мест, подбор и наем персонала на новые рабочие места в соответствии с п. 8 настоящей инвестиционной декларации		2028 - 2029 гг.



№ п/п	Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период
4	Ввод в эксплуатацию объектов строительства	Ввод в фактическую эксплуатацию вновь созданных здания, сооружений, объектов благоустройства и инфраструктуры торгово-офисного центра	2 кв. 2029 г.
5	Эксплуатация на проектной мощности	Заклучение договоров доверительного управления с совладельцами торгово-офисного центра в отношении инвестиционных площадей торгового и общественно-делового назначения, получение вознаграждения по договорам доверительного управления Эксплуатация якорных (собственных) площадей торгового и общественно-делового назначения с целью получения дохода от реализации услуг аренды Эксплуатация объектов инфраструктуры торгово-офисного центра с целью получения дохода Поддержание эксплуатационных характеристик объектов на проектной мощности Ремонт и техническое обслуживание эксплуатируемых объектов	2 кв. 2029 г. - 4 кв. 2039 г.

13. Полноту и достоверность сведений, содержащихся в инвестиционной декларации, а также возможность достижения целей инвестиционного проекта подтверждаю.

Директор ООО «ГАМБИТ-С» _____

подпись²

Макеева Нелли Николаевна

МП

06.02.2026

² Подписывается собственноручно или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи



ПРИЛОЖЕНИЕ



Таблица 1¹

Объекты/ направления вложений ²		1-й год (2026)				2-й год (2027)				3-й год (2028)			
		1 кв. 2026 I кв.	2 кв. 2026 II кв.	3 кв. 2026 III кв.	4 кв. 2026 IV кв.	1 кв. 2027 I кв.	2 кв. 2027 II кв.	3 кв. 2027 III кв.	4 кв. 2027 IV кв.	1 кв. 2028 I кв.	2 кв. 2028 II кв.	3 кв. 2028 III кв.	4 кв. 2028 IV кв.
Создание торгово-офисного центра путем реконструкции и строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства	затраты на разработку и утверждение ДПТ, проведение инженерных и иных изысканий, разработку и утверждение проектно-сметной документации и др.	0	30 000	60 000	30 000	90 000	60 000	0	0	0	0	0	0
	подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, в т.ч. по реконструкции, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.	0	0	0	0	0	0	450 000	15 451 260	15 451 260	15 795 834	15 968 118	15 968 118
ИТОГО		0	30 000	60 000	30 000	90 000	60 000	450 000	15 451 260	15 451 260	15 795 834	15 968 118	15 968 118
Объекты/ направления вложений ²		4-й год (2029)	5-й год (2030)	6-й год (2031)	7-й год (2032)	8-й год (2033)	9-й год (2034)	10-й год (2035)	11-й год (2036)	12-й год (2037)	13-й год (2038)	14-й год (2039) ³	x
Создание торгово-офисного центра путем реконструкции и строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства	затраты на разработку и утверждение ДПТ, проведение инженерных и иных изысканий, разработку и утверждение проектно-сметной документации и др.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	подготовительные строительные работы, строительно-монтажные работы, в т.ч. по реконструкции, устройство наружных и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории и др.	10 645 410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ИТОГО		10 645 410	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.



Таблица 2¹

Объекты/ направления вложений ²	1-й год (2026)				2-й год (2027)				3-й год (2028)			
	1 кв. 2026 I кв.	2 кв. 2026 II кв.	3 кв. 2026 III кв.	4 кв. 2026 IV кв.	1 кв. 2027 I кв.	2 кв. 2027 II кв.	3 кв. 2027 III кв.	4 кв. 2027 IV кв.	1 кв. 2028 I кв.	2 кв. 2028 II кв.	3 кв. 2028 III кв.	4 кв. 2028 IV кв.
Приобретение малоценного оборудования, техники и инвентаря для административно-хозяйственных служб и др.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 428 571	2 142 857
ИТОГО	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 428 571	2 142 857
Объекты/ направления вложений ²	4-й год (2029)	5-й год (2030)	6-й год (2031)	7-й год (2032)	8-й год (2033)	9-й год (2034)	10-й год (2035)	11-й год (2036)	12-й год (2037)	13-й год (2038)	14-й год (2039) ³	x
Приобретение малоценного оборудования, техники и инвентаря для административно-хозяйственных служб и др.	1 428 571	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ИТОГО	1 428 571	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 «ГАМБИТ-С»
ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218, юр. адрес: п/и 295034, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, пр-
кт Победы, зд. 28а, офис 310





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГАМБИТ-С" МАКЕЕВА НЕЛЛИ НИКОЛАЕВНА ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	028BB2E000C2B3E78947567158 50C986F6 с 29.12.2025 16:28 по 29.03.2027 16:28 GMT+03:00	16.06.2026 14:59 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа