

№ 206003-2023-8056  
от 18.10.2023

## ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 18 октября 2023 года № 659-р

### **О реализации проекта государственно-частного партнерства "Проектирование, создание, техническое обслуживание и эксплуатация "Культурно-досугового центра по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения"**

Рассмотрев предложение общества с ограниченной ответственностью "16 КВАРТАЛ" о реализации проекта государственно-частного партнерства "Проектирование, создание, техническое обслуживание и эксплуатация "Культурно-досугового центра по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения" (далее – Проект), положительное заключение об эффективности Проекта, утвержденное распоряжением Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области от 28 августа 2023 года № 130, в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации":

1. Принять решение о реализации Проекта.

2. Утвердить:

цель реализации Проекта – создание условий для воспитания гармонично развитой и социально ответственной молодежи на основе патриотизма, духовно-нравственных ценностей народов России;

задачи реализации Проекта – гражданско-патриотическое и военно-патриотическое воспитание молодежи, развитие добровольчества (волонтерства), создание условий для самореализации молодежи;

публичного партнера – Ленинградскую область, от имени которой выступает Правительство Ленинградской области;

органы исполнительной власти Ленинградской области, выступающие на стороне публичного партнера, в случае передачи отдельных прав и обязанностей публичного партнера – комитет по молодежной политике Ленинградской области, комитет по строительству Ленинградской области, Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом, Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области в пределах их полномочий;

прилагаемый к настоящему распоряжению проект соглашения о реализации Проекта.

3. Комитету экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области:

3.1. В срок, не превышающий 10 дней со дня принятия настоящего распоряжения, обеспечить размещение на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), и на официальном интернет-портале Администрации Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" настоящего распоряжения в целях принятия заявлений в письменной форме от иных лиц о намерении участвовать в конкурсе на право заключения соглашения о реализации Проекта на условиях, предусмотренных настоящим распоряжением.

3.2. В течение 45 дней с момента размещения настоящего распоряжения в соответствии с пунктом 3.1 настоящего распоряжения осуществлять прием от иных лиц заявлений в письменной форме о намерении участвовать в конкурсе на право заключения соглашения о реализации Проекта с приложением выданной банком или иной кредитной организацией независимой гарантии (банковской гарантии) в объеме не менее чем пять процентов прогнозируемого финансирования.

3.3. В случае поступления от иных лиц заявлений в письменной форме о намерении участвовать в конкурсе на право заключения соглашения о реализации Проекта в соответствии с пунктом 3.2 настоящего распоряжения и соответствия хотя бы одного из указанных лиц требованиям, предусмотренным частью 8 статьи 5 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ "О государственном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", обеспечить организацию и проведение конкурса на право заключения соглашения о реализации Проекта.

3.4. В случае непоступления в течение 45 дней с момента размещения настоящего распоряжения в соответствии с пунктом 3.1 настоящего распоряжения от иных лиц заявлений в письменной форме о намерении участвовать в конкурсе на право заключения соглашения

о реализации Проекта с приложением выданной банком или иной кредитной организацией независимой гарантии (банковской гарантии) в объеме не менее чем пять процентов прогнозируемого финансирования либо в случае поступления таких заявлений в письменной форме об этом намерении от лиц, не соответствующих требованиям, предусмотренным частью 8 статьи 5 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" подготовить и представить на рассмотрение Правительства Ленинградской области проект распоряжения Правительства Ленинградской области о заключении соглашения о реализации Проекта с обществом с ограниченной ответственностью "16 КВАРТАЛ" без проведения конкурса.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя Председателя Правительства Ленинградской области – председателя комитета экономического развития и инвестиционной деятельности.

Губернатор  
Ленинградской области



А.Дрозденко

УТВЕРЖДЕНО  
распоряжением Правительства  
Ленинградской области  
от 18 октября 2023 года № 659-р  
(приложение)

## Соглашение

о реализации проекта государственно-частного партнерства  
"Проектирование, создание, техническое обслуживание и эксплуатация "Культурно-  
досугового центра по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения"

г. Санкт-Петербург

"\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_ года

Ленинградская область, от имени которой выступает Правительство Ленинградской области, именуемое в дальнейшем "Публичный партнер", в лице в лице Губернатора Ленинградской области Дрозденко Александра Юрьевича, действующего на основании Устава Ленинградской области (Закон Ленинградской области от 27 октября 1994 года № 6-оз), с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью "16 КВАРТАЛ" (ОГРН 1124726000222), именуемое в дальнейшем "Частный партнер", в лице Генерального директора Нагинской Елены Григорьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, по отдельности именуемые "Сторона", а совместно – "Стороны":

- в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации",
- на основании Решения \_\_\_\_\_ о реализации Проекта,
- с учетом заключения уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (в соответствии со статьей 17 Федерального закона №224-ФЗ от 13.07.2015) об эффективности проекта государственно-частного партнерства "Проектирование, создание, техническое обслуживание и эксплуатация "Культурно-досугового центра по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения"",

заключили настоящее Соглашение о реализации проекта государственно-частного партнерства "Проектирование, создание, техническое обслуживание и эксплуатация "Культурно-досугового центра по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения"" (далее – "Соглашение о ГЧП", "Соглашение") о нижеследующем.

## Оглавление

1. Термины и определения. ....	3
2. Общие положения и элементы Соглашения .....	8
3. Значение критериев эффективности Проекта ГЧП и значение показателей сравнительного преимущества. ....	10
4. Объект Соглашения. ....	12
5. Срок действия Соглашения .....	13
6. Порядок Проектирования в рамках исполнения Соглашения. ....	14
7. Подготовительные работы, Создание Объекта. ....	16
8. Предоставление Публичным партнером Частному партнеру Земельных участков №№ 1-3 и Земельного участка для целей исполнения Соглашения.....	21
9. Порядок возникновения права собственности Сторон на Объекты. Передача права собственности на Объект Публичному партнеру. Установление обременений на период эксплуатации. ....	24
10. Порядок Технического обслуживания и Эксплуатации Объектов.....	25
11. Осуществление Публичным партнером контроля за исполнением Соглашения. ....	28
12. Финансирование реализации Проекта. ....	30
13. Ответственность Сторон.....	31
14. Обеспечение исполнения Частным партнером обязательств по Соглашению, размеры предоставляемого финансового обеспечения и срок, на который предоставляется обеспечение. ....	34
15. Взаимодействие Сторон при наступлении обстоятельств непреодолимой силы. Гарантии и заверения. ....	37
16. Заверения и гарантии Сторон по Соглашению. ....	44
17. Разрешение споров.....	46
18. Досрочное прекращение Соглашения .....	46
19. Изменение соглашения .....	51
20. Уступка прав.....	52
21. Заключительные положения. ....	53
22. Приложения. ....	54
23. Адреса и реквизиты Сторон. ....	54

## 1. Термины и определения.

Основные термины и определения, используемые в рамках настоящего Соглашения о ГЧП определены в рамках Федерального закона от 13.07.2015 №224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации".

При толковании отдельных положений настоящего Соглашения принимается во внимание буквальное значение содержащихся в них слов и выражений.

Ссылки на преамбулу, части, статьи, пункты и Приложения означают ссылки на преамбулу, части, статьи, пункты и Приложения Соглашения.

Ссылки на настоящее Соглашение означают также Приложения к настоящему Соглашению.

Ссылки на какое-либо лицо подразумевают также его правопреемников.

Ссылки на Публичного партнера подразумевают также лиц, относящихся к публичному партнеру, в случае, если исполнение соответствующих прав и (или) обязанностей Публичного партнера осуществляется в соответствии с Соглашением лицом, относящимся к публичному партнеру.

Сроки, предусмотренные Соглашением в днях, исчисляются календарными днями, если иное прямо не установлено в Соглашении. Исчисление сроков осуществляется в соответствии с правилами гражданского законодательства.

Для целей исполнения настоящего Соглашения о ГЧП стороны определили следующие термины и их толкование:

- Акт о выполнении работ по Проектированию – отдельный акт, оформляемый Сторонами после получения Частным партнером положительного заключения Экспертизы Проектной документации;
- Акт о выполнении работ по Созданию Объекта ГЧП – отдельный акт, оформляемый Сторонами после ввода Объекта ГЧП в эксплуатацию;
- Акт о соответствии – отдельный акт, оформляемый Сторонами по завершении строительно-монтажных работ по строительству Объекта ГЧП до ввода Объекта ГЧП в эксплуатацию, о соответствии Объекта ГЧП положениям Соглашения и Проектной документации;
- Акт согласования Проектной документации (стадия "П") – отдельный акт, оформляемый Сторонами до проведения Экспертизы Проектной документации по результатам разработки Частным партнером Проектной документации;
- Архитектурно-планировочная концепция и Визуализация Объекта ГЧП (мастер-план) – описание Объекта ГЧП, включающее его расположение на Земельном участке, параметры и характеристики.
- Ввод в эксплуатацию – процедура, завершающаяся получением разрешения на ввод Объекта Соглашения о ГЧП в эксплуатацию, удостоверяющего выполнение строительства объектов капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешениями на строительство, рабочей документацией, а также соответствие построенных объектов капитального строительства требованиям к строительству объектов капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана Земельного участка, разрешенному использованию Земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и

иным Законодательством Российской Федерации;

- Государственная программа – государственная программа Ленинградской области "Устойчивое общественное развитие в Ленинградской области", утвержденная Постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 399, или иная аналогичная государственная программа Ленинградской области (в том числе утвержденная в связи с истечением или досрочным прекращением первой);

- График производства работ – график выполнения работ по строительству Объекта ГЧП, содержащий основные виды/этапы работ и ориентировочные сроки их выполнения, предоставляется Частным партнером Публичному партнеру после получения Частным партнером Разрешения на Строительство Объекта ГЧП;

- Законодательство – вступившие в силу и сохраняющие свое действие акты федерального законодательства, законодательства Ленинградской области и иные нормативные правовые акты, регулирующие отношения, связанные с исполнением сторонами своих обязательств по Соглашению;

- Закон о ГЧП – Федеральный закон от 13.07.2015 №224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации";

- Заявка на проведение мероприятий – уведомление Публичного партнера, направляемое Частному партнеру в период Эксплуатации Объекта ГЧП, о мероприятии/мероприятиях, проведение которых планируется Публичным партнером в помещениях Культурно-досугового центра (Event зал, указанный в Приложении № 1), с указанием даты мероприятия/мероприятий, количества участников и необходимости/отсутствии необходимости размещения участников мероприятий в объектах недвижимости, структурно образующих Объект ГЧП;

- Заявление – заявление Частного партнера о предоставлении Земельного участка, поданное в уполномоченный орган исполнительной власти Ленинградской области в сфере земельных отношений, в соответствии с положениями статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации в порядке, предусмотренном статьей 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации;

- Земельные участки №№1-3 - три земельных участка, в отношении которых производятся предусмотренные земельным законодательством мероприятия по приведению их правового статуса в соответствие с целями и задачами настоящего Соглашения:

1) Земельный участок № 1

- кадастровый номер 47:15:0107001:7,

- местоположение: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Липово

- площадь 34989 +/- 65 кв.м;

- категория земель: земли населенных пунктов

- вид разрешенного использования: учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;

- функциональная зона: зона отдыха (рекреация), код. 5.0.

- территориальная зона: Р-2 зона отдыха (рекреации).

2) Земельный участок № 2

- кадастровый номер 47:15:0107001:220,

- местоположение: Российская Федерация, Ленинградская область, МО Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, Липово

- площадь 9656 +/- 34.39 кв.м;

- категория земель: земли населенных пунктов

- вид разрешенного использования: отдых (рекреация), код 5.0

- функциональная зона: зона зеленых насаждений территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады и т.д.);
- территориальная зона: Р-1 зона зеленых насаждений территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады и т.д.)

3) Земельный участок № 3

- кадастровый номер 47:15:0107001:219,
- местоположение: Российская Федерация, Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г.Сосновый Бор, Липово
- площадь 30427 +/- 61.05 кв.м;
- категория земель: земли населенных пунктов
- вид разрешенного использования: общее пользование водными объектами, код 11.1
- функциональная зона: зона зеленых насаждений;
- территориальная зона: Р-3 зона зеленых насаждений

• Земельный участок – земельный участок, который возникнет в результате реализации Публичным партнером мероприятий, предусмотренных земельным и гражданским законодательством, направленных на объединение Земельных участков №№ 1-3 в единый земельный участок в соответствии с положениями Земельного кодекса РФ, с предварительным изменением вида разрешенного целевого использования Земельных участков №№1-3 посредством их отнесения к единой территориальной зоне рекреации (зоне "Р-2" согласно Плану землепользования и застройки г. Сосновый Бор Ленинградской области), позволяющей реализовать цели и задачи настоящего Соглашения. При этом, согласно п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ, в результате объединения образуется один Земельный участок, а существование Земельных участков №№1-3 прекращается (п. 1 ст. 11.6 Земельного кодекса РФ).

Изменение законодательства - вступление в силу любого нормативного правового акта федерального законодательства, законодательства Ленинградской области и иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Соглашению о ГЧП после даты заключения Соглашения о ГЧП (включая их дополнения, отмену, признание недействительным или замену);

• Ключевая ставка ЦБ – ключевая ставка, введенная в качестве индикатора денежно-кредитной политики согласно Информации Банка России от 13.09.2013 "О системе процентных инструментов денежно-кредитной политики Банка России", которая устанавливается и корректируется Центральным банком Российской Федерации;

• Контроль – контроль Публичного партнера за исполнением Частным партнером требований Соглашения, осуществляемый в порядке, предусмотренном статьей 11 Соглашения;

• Оборудование – монтируемые и не монтируемые основные средства, предназначенные для оснащения Объекта ГЧП и служащие для инженерно-технического обеспечения жизнедеятельности Объекта и использования образующих его зданий и сооружений по целевому назначению;

• Объект ГЧП или Объект – "Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения", представляющий собой совокупность объектов недвижимого и движимого имущества, которая будет создана Частным партнером в рамках реализации предмета настоящего Соглашения. Перечень имущества, составляющего Объект ГЧП, определен в п. 4 настоящего Соглашения;

• Подрядчик, Подрядчики или Оператор – лицо/лица, с которым (-ыми) Частный



Партнер заключил Договор (-ы) подряда на проектирование, строительство, техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта ГЧП;

- Предложение о реализации проекта – направленное Частным партнером предложение о реализации Проекта в соответствии с процедурами, установленными Законом о ГЧП;

- Проект ГЧП – реализации проекта государственно-частного партнерства "Проектирование, создание, техническое обслуживание и эксплуатация "Культурно-досугового центра по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения", включающий стадии проектирования, создания, технического обслуживания и эксплуатации Объекта ГЧП;

- Проектирование – инженерные изыскания, проектно-конструкторские работы и экономические расчеты, разработка и (или) корректировка Проектной документации в случаях, предусмотренных Соглашением (стадия "П"), включая прохождение Экспертизы Проектной документации;

- Проектировщик – лицо, которое осуществляет разработку Проектной документации (стадия "П") и разработку Рабочей документации (стадия "Р") Объекта ГЧП по договору подряда, заключаемому с Частным Партнером;

- Проектная документация (стадия "П") - документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические и иные решения для обеспечения Создания Объекта ГЧП, разрабатываемая Частным Партнером в соответствии с Законодательством и требованиями Соглашения в отношении Объекта, в целях реализации в процессе строительства архитектурных, технических и технологических решений;

- Рабочая документация (стадия "Р") - документация, представляющая собой совокупность основных комплектов чертежей и прилагаемых к ним документов, разрабатываемых на основании Проектной документации, и предназначенная для выполнения в соответствии с ней Работ по строительству Объекта ГЧП;

- Разрешения – разрешения, согласия, согласования, технические условия (не требующие заключения договоров), разрешения на использование, свидетельства, допуски, лицензии и прочие виды разрешительных документов (включая разрешения, согласования и лицензии подрядчика / подрядчиков, иных лиц на стороне Частного партнера), необходимые в соответствии с Законодательством для подготовки Рабочей документации, Создания и Технического обслуживания, привлечения иностранных работников (если таковые будут привлекаться) и исполнения каких-либо иных обязательств по Соглашению и другим договорам, заключенным в рамках реализации Проекта;

- Создание – совокупность стадий Проектирование (стадия "Р"), Подготовительные работы и Строительство;

- Строительство - означает строительство Объекта ГЧП во исполнение Соглашения, заканчивающееся Вводом в Эксплуатацию, включая выполнение всех подготовительных и земляных работ, работ по подготовке территории строительства, всех строительных, монтажных, инженерных, пуско-наладочных и иных работ на Объекте ГЧП, а также всех организационно-хозяйственных, административных и иных действий и мероприятий, необходимых для выполнения таких работ и Ввода в Эксплуатацию Объекта ГЧП.

- Существующие объекты недвижимости – следующие объекты недвижимости, расположенные в пределах Земельного участка № 1:

- 1) здание, кадастровый № 47:15:0000000:3657

- Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2106; Условный номер 47-22-11/2004-81
  - Местоположение: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Липово
  - Площадь: 107.5 кв.м.
  - Назначение: Нежилое
  - Наименование: Здание столовая-кухня
  - Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0
  - Материал наружных стен: Кирпичные
  - Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 2003
- 2) здание, кадастровый № 47:15:0000000:3866,
- Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2105; Условный номер 47-22-11/2004-77
  - Местоположение: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Липово
  - Площадь: 72.6 кв.м.
  - Назначение: Нежилое
  - Наименование: Здание комнаты отдыха
  - Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0
  - Материал наружных стен: Деревянные
  - Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1967
- 3) здание, кадастровый № 47:15:0000000:3912,
- Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2101; Условный номер 47:15:0107001:7; Условный номер 47-22-11/2004-76
  - Местоположение: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Липово
  - Площадь: 327.1 кв.м.
  - Назначение: Нежилое
  - Наименование: Здание основного корпуса
  - Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0
  - Материал наружных стен: Деревянные
  - Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1967
- 4) здание, кадастровый № 47:15:0000000:3913,
- Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2102; Условный номер 47-22-11/2004-78
  - Местоположение: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Липово
  - Площадь: 49.8 кв.м.
  - Назначение: Нежилое
  - Наименование: Административное здание
  - Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0
  - Материал наружных стен: Деревянные
  - Год завершения строительства: 1967
- 5) здание, кадастровый № 47:15:0000000:3914,
- Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2104; Условный номер 47-22-11/2004-80
  - Местоположение: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Липово
  - Площадь: 92.3 кв.м.
  - Назначение: Нежилое
  - Наименование: Здание клуба с подсобными помещениями
  - Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0
  - Материал наружных стен: Деревянные
  - Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1967
- 6) здание, кадастровый № 47:15:0000000:3915

- Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2107; Условный номер 47-22-11/2004-79
- Местоположение: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Липово
- Площадь: 72.8 кв.м.
- Назначение: Нежилое
- Наименование: Медпункт
- Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0
- Материал наружных стен: Дощатые
- Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 2010
- Техническое задание или Технические задания – прилагаемые к Соглашению Технические задания на проектирование и инженерные изыскания, в соответствии с которыми разрабатывается Проектная документация и осуществляются инженерные изыскания;
- Техническое обслуживание Объекта ГЧП – комплекс технологических операций и организационных действий по поддержанию работоспособности или исправности Объекта при его использовании по назначению;
- Финансовая модель – система предпосылок, а также плановых и отчетных показателей движения денежных средств (расходов и доходов) Частного Партнера в период срока действия Соглашения, являющаяся неотъемлемой частью Предложения о реализации проекта;
- Экспертиза Проектной документации – экспертиза Проектной документации (стадия "П") и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий, которая проводится в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы по выбору Частного партнера.
- Эксплуатация Объекта ГЧП (также – Эксплуатация) – использование Объекта ГЧП в целях, определенных настоящим Соглашением.

## 2. Общие положения и элементы Соглашения о ГЧП.

2.1. На основании настоящего Соглашения Частный партнер обязуется создать полностью за счет собственных либо привлеченных им средств Объект ГЧП, осуществлять эксплуатацию и (или) техническое обслуживание Объекта ГЧП, а Публичный партнер обязуется предоставить Частному партнеру права владения и пользования Земельным участком для строительства и последующей эксплуатации Объекта ГЧП и осуществления указанной в настоящем Соглашении иной деятельности и обеспечить возникновение права собственности Частного партнера на Объект ГЧП и земельный участок на условиях настоящего Соглашения при условии соблюдения требований, предусмотренных настоящим Соглашением. Стороны также обязуются исполнить иные обязательства, которые вытекают из определяющих форму государственно-частного партнерства элементов настоящего Соглашения.

Предметом настоящего Соглашения о ГЧП являются права и обязанности его сторон по проектированию, строительству, вводу в эксплуатацию и последующему техническому обслуживанию и эксплуатации Объекта ГЧП, общее содержание которых приведено в п.2.1.1 и п.2.1.2 настоящего Соглашения, с последующей конкретизацией в отдельных разделах настоящего Соглашения.

### 2.1.1. Права и обязанности Частного партнера:

2.1.1.1. выполнить работы по Проектированию на основании согласованного сторонами Технического задания, содержащего основные технические и градостроительные параметры Объекта ГЧП (Приложение № 3 к настоящему Соглашению).

2.1.1.2 получить в установленном законом порядке право аренды Земельного участка для целей проектирования, создания и последующего технического обслуживания и эксплуатации Объекта ГЧП;

2.1.1.3. получить в установленном законом порядке разрешения на строительство Объекта ГЧП;

2.1.1.4. осуществить Строительство всех объектов, структурно образующих Объект ГЧП (выполнить строительно-монтажные работы, подключение инженерных систем, осуществить ввод Объекта ГЧП в эксплуатацию, и т.п.);

2.1.1.5. осуществить полное финансирование всех этапов Проектирования и Создания Объекта ГЧП, предусмотренного настоящим Соглашением;

2.1.1.6. получить права собственности Частного партнера на все объекты недвижимости, структурно образующие Объект ГЧП, на условиях настоящего Соглашения (с возникновением обременений, предусмотренных ФЗ о ГЧП);

2.1.1.7. получить право собственности на здания, сооружения и вещи, которые были созданы в рамках настоящего Соглашения, но согласно требованиям законодательства и (или) заключению кадастрового инженера не подлежат отнесению к объектам недвижимости и, следовательно, не требуют государственной регистрации права собственности в ЕГРН.

2.1.1.8. требовать прекращения обременений на Объект ГЧП в соответствии с Законом о ГЧП после истечения срока действия Соглашения о ГЧП в порядке, определенном в настоящем Соглашением;

2.1.1.9. получить в собственность Земельный участок, в границах которого построен Объект ГЧП, в сроки, порядке и на условиях, определенных настоящим Соглашением и земельным законодательством РФ.

2.1.1.10. требовать от Публичного партнера оказания Частному партнеру содействия в решении всех вопросов, связанных с выполнением всех стадий проектирования, строительства, ввода в эксплуатацию Объекта ГЧП, включая получение технических условий на строительство инженерных сетей и их ввод в эксплуатацию;

2.1.1.11. привлекать к выполнению работ по Проектированию, Созданию, Техническому обслуживанию и Эксплуатации Объекта ГЧП третьих лиц (в т.ч. Проектировщика, Подрядчиков), оставаясь ответственным за их действия перед Публичным партнером;

2.1.1.12. осуществлять Техническое обслуживание за свой счет Объекта ГЧП после ввода его в эксплуатацию в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Соглашением о ГЧП;

2.1.1.13. обеспечить за свой счет Эксплуатацию Объекта ГЧП по целевому назначению, в порядке и сроки, определенные настоящим Соглашением;

## **2.2. Права и обязанности Публичного партнера:**

2.2.1. предоставить Частному партнеру Земельный участок, свободный от Существующих объектов недвижимости, расположенных в границах Земельного участка № 1, в аренду для целей реализации Соглашения о ГЧП в порядке, на условиях и сроках, указанных в настоящем Соглашении, на основании Заявления;

2.2.2. оказывать Частному Партнеру содействие в решении всех вопросов, связанных с выполнением всех стадий проектирования, получения разрешения на строительство, строительства, ввода в эксплуатацию Объекта ГЧП, включая получение технических условий на строительство инженерных сетей и их ввод в эксплуатацию, на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим Соглашением, в пределах полномочий Публичного партнера;

2.2.3. обеспечить получение права собственности Частного партнера на Объект ГЧП на условиях настоящего Соглашения (с возникновением обременений, предусмотренных ФЗ о ГЧП);

2.2.4. осуществить действия по прекращению обременений на Объект ГЧП в соответствии с Законом о ГЧП после истечения срока действия Соглашения о ГЧП в порядке, определенном в настоящем Соглашении;

2.2.5. в установленном законом порядке обеспечить передачу в собственность Частного Партнера Земельного участка, в границах которого построен Объект ГЧП, в сроки, порядке и на условиях, определенных настоящим Соглашением и земельным законодательством РФ.

### 2.3. Привлечение Частным партнером третьих лиц:

2.3.1. Частный партнер вправе осуществить выполнение работ по Проектированию и Созданию Объекта ГЧП, включая получение Разрешения на ввод Объекта ГЧП в эксплуатацию, как своими силами, так и с привлечением третьих лиц (в т.ч. Проектировщика, Подрядчиков).

Частный партнер обязуется направить в адрес Публичного партнера уведомление о заключении с третьим лицом договора на выполнение работ по соответствующему этапу Соглашения.

2.3.2. Публичный партнер дает Частному партнеру согласие на привлечение последним третьих лиц (в т.ч. Проектировщика, Подрядчиков) для выполнения работ, указанных в п. 2.3.1. настоящего Соглашения. Отдельного письменного согласия Публичного партнера на привлечение Частным партнером третьих лиц в указанных случаях не требуется.

2.3.3. В случае привлечения Частным партнером третьих лиц (в т.ч. Проектировщика, Подрядчиков), для выполнения отдельных видов работ, указанных в п. 2.3.1. настоящего Соглашения и требующих наличия лицензии, членства в саморегулируемой организации, в соответствии с действующим законодательством, такое третье лицо должно соответствовать предъявляемым к выполняемым работам требованиям.

В указанном случае в уведомлении о заключении с третьим лицом договора на выполнение работ по соответствующему этапу Соглашения Частный партнер обязан указать документы, подтверждающие наличие у третьего лица лицензии, членства в саморегулируемой организации, в соответствии с действующим законодательством.

2.3.4. Частный партнер вправе осуществлять Эксплуатацию и Техническое обслуживание Объекта ГЧП самостоятельно и/или с привлечением Оператора по эксплуатации и/или по техническому обслуживанию.

В случае если Эксплуатация и/или Техническое обслуживание Объекта ГЧП осуществляется с привлечением Оператора, Частный партнер обязан предварительно согласовать кандидатуру Оператора с Публичным партнером в порядке, установленном Законом о ГЧП.

2.3.5. В случае привлечения Частным партнером третьих лиц к выполнению работ по Соглашению, Частный партнер несет ответственность перед Публичным партнером за неисполнение или ненадлежащее исполнение третьим лицом обязательств по выполнению работ по соответствующему этапу Соглашения, как за свои собственные действия.

3. Значение критериев эффективности Проекта ГЧП и значение показателей сравнительного преимущества.

**3.1. Значения критериев эффективности Проекта ГЧП, на основании которых получено Положительное заключение:**

а) Финансовая эффективность Проекта ГЧП:

Чистая приведенная стоимость Проекта ГЧП больше "0" и составляет 258 002 рубля.

б) Социально-экономический эффект от реализации Проекта ГЧП:

Целевые показатели (индикаторы) Государственной программы, достижению которых будет способствовать реализация Проекта ГЧП:

	Проект	Государственная программа
Цели:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Создание условий для воспитания гармонично развитой и социально ответственной молодежи на основе патриотизма, духовно-нравственных ценностей народов России</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Создание условий для воспитания гармонично развитой и социально ответственной молодежи на основе патриотизма, духовно-нравственных ценностей народов России</li> </ul>
Задачи	<ul style="list-style-type: none"> <li>Гражданско-патриотическое и военно-патриотическое воспитание молодежи,</li> <li>развитие добровольчества (волонтерства), создание условий для самореализации молодежи</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Гражданско-патриотическое и военно-патриотическое воспитание молодежи,</li> <li>развитие добровольчества (волонтерства), создание условий для самореализации молодежи</li> </ul>

№ п/п	Целевой индикатор	Значения целевых индикаторов % / год					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Численность участников молодежных всероссийских, окружных, региональных и межрегиональных, муниципальных и межмуниципальных форумов, прошедших на территории Ленинградской области (Чел.)	6192	6501	6501	6501	6501	6501
	После ввода в эксплуатацию объекта			7000	7000	7000	7000
2	Численность детей и молодежи в возрасте до 35 лет, вовлеченных в социальную деятельность через увеличение охвата патриотическими проектами (тыс. чел.)	155	157	158	159	160	161
	После ввода в эксплуатацию объекта			159	160	161	162
3	Доля молодежи, задействованной в мероприятиях по вовлечению в творческую деятельность (проц.)	45	46	47	48	49	50
	После ввода в эксплуатацию объекта			48	49	50	51

Резюмируя вышеизложенную финансовую эффективность и социально-экономический эффект Проекта, стороны установили, что:

- цели и задачи Проекта ГЧП соответствуют не менее чем одной цели и задаче Государственной программы, в связи с чем, реализация Проекта является более предпочтительной по сравнению с реализацией Государственной программы;

- показатели Проекта ГЧП превышают значения трех целевых показателей государственной программы, в том числе подпрограммы "Молодежь Ленинградской области":

- рост численности участников молодежных всероссийских, окружных, региональных и межрегиональных, муниципальных и межмуниципальных форумов, прошедших на территории Ленинградской области на 13,1 % от текущего показателя по исполнению государственной программы и на 7,7 % от планового показателя государственной программы на 2025-2028 гг.;

- рост численности детей и молодежи в возрасте до 35 лет, вовлеченных в социальную деятельность через увеличение охвата патриотическими проектами на 4,6 % от текущего показателя по исполнению в рамках подпрограммы и на 0,6 % от планового показателя подпрограммы на 2025-2028 гг.

- увеличение доли молодежи, задействованной в мероприятиях по вовлечению в творческую деятельность на 13,3% от текущего показателя по исполнению в рамках подпрограммы и на 2 % от планового показателя подпрограммы на 2025-2028 гг.

3.2. Значение показателей сравнительного преимущества Проекта ГЧП, на основании которых получено Положительное заключение (коэффициент сравнительного преимущества) больше "0" и составляет 3,29.

3.3. Стороны договорились при реализации Проекта ГЧП, предусмотренного Соглашением о ГЧП, исходить из необходимости достижения критериев и показателей, предусмотренных в пунктах 3.1 - 3.2. Соглашения о ГЧП.

#### 4. Объект Соглашения о ГЧП.

4.1. Объектом настоящего Соглашения является имущественный комплекс, состоящий из совокупности объектов движимого и недвижимого имущества, образующих "Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения".

4.2. Составными структурными частями Объекта ГЧП по настоящему Соглашению являются объекты, полное описание и характеристики которых приведены в Приложении № 1 к настоящему Соглашению.

4.3. Минимальные Техничко-экономические показатели (далее – "ТЭП"), параметры, характеристики и иные требования к Объекту ГЧП определяются в Техническом задании на проектирование (Приложении № 3 к настоящему Соглашению).

Архитектурно-планировочная концепция Объекта и Визуализация являются Приложением № 2 к настоящему Соглашению о ГЧП.

Данные показатели, параметры, характеристики и требования к Объекту могут быть изменены по соглашению Сторон на этапе Проектирования и Создания Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Соглашением.

4.3.1. Стороны пришли к соглашению о том, что не будут являться нарушением условий настоящего Соглашения следующие случаи:

а) изменение площади (предусмотренной Приложением № 1 к настоящему Соглашению) каждой из составных частей Объекта ГЧП, предусмотренных пунктом 4.2. настоящего

Соглашения, в пределах 20 % (двадцати) процентов по сравнению с технико-экономическими показателями, параметрами и характеристиками, предусмотренными Техническими заданиями (Приложение № 3 к настоящему Соглашению);

б) внесение изменений (количественных, конструктивных и т.д.) в проектную и рабочую документацию в установленном порядке по сравнению с технико-экономическими показателями (в рамках Технических заданий), параметрами, характеристиками, визуализацией, местом размещения, указанными в Приложениях №№ 1, 2 к настоящему Соглашению, с учетом ограничений подпункта "а" настоящего пункта Договора.

4.4. Расчетная ориентировочная стоимость Объекта ГЧП составляет 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей, в том числе НДС.

4.4.1. Принимая во внимание отсутствие финансирования создания Объекта ГЧП со стороны Публичного партнера, Стороны пришли к соглашению, что изменение общей расчетной стоимости Объекта так и любой ее составляющей, не будет являться нарушением условий настоящего Соглашения.

4.5. Риск случайного повреждения и случайной гибели части Объекта ГЧП до приобретения права собственности на него несет Частный партнер.

Частный партнер вправе застраховать риск случайной гибели и/или повреждения Объекта ГЧП и/или его составных частей.

## 5. Сроки по Соглашению о ГЧП

5.1. Соглашение вступает в силу со дня его подписания Сторонами (далее – "Дата заключения Соглашения"). Срок действия Соглашения составляет 5 (пять) лет или 60 месяцев с даты заключения Соглашения (далее – "Срок действия Соглашения"). Срок действия Соглашения может продлеваться в случаях, предусмотренных настоящим Соглашением и действующим законодательством.

5.1.1. Сроки Проектирования (включая прохождение Экспертизы Проектной документации) определены в Разделе 6 настоящего Соглашения и составляют 6 (Шесть) месяцев с момента заключения настоящего Соглашения о ГЧП;

5.1.2. Сроки Создания Объекта ГЧП (Проектирование (стадия "Р"), Подготовительные работы и Строительство) определены в Разделе 7 настоящего Соглашения и составляют 1 год 6 месяцев или 18 (восемнадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта о выполнении работ по Проектированию (в порядке и сроки, установленные Разделом 6 настоящего Соглашения);

5.1.3. Срок Эксплуатации и Технического обслуживания Объекта Частным партнером на условиях, предусмотренных настоящим Соглашением, составляет 3 (Три) года или 36 (Тридцать шесть) месяцев с момента ввода Объекта ГЧП в эксплуатацию.

5.2. Порядок, сроки и условия заключения Договора аренды Земельного участка определены в разделе 8 Соглашения.

5.3. Срок действия настоящего соглашения, а также срок выполнения работ по Графику производства работ может быть изменен по соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим гражданским законодательством. Частный партнер вправе требовать изменения сроков реализации всех этапов Проекта ГЧП в случаях, когда вследствие действий (бездействия) Публичного партнера, в том числе вследствие не оказания должного содействия Частному партнеру, сроки выполнения определенного этапа не могли быть соблюдены должным образом.



**5.4.** Обязательства Сторон, связанные с прекращением Соглашения, его последствиями, передачей Объекта ГЧП, имущества, прав, выплатами, действуют до их полного исполнения Сторонами.

**6.** Порядок Проектирования (стадия "П").

**6.1.** В рамках реализации Соглашения о ГЧП Частный партнер принимает на себя обязательства:

- по проектированию комплекса зданий, сооружений, инженерных сетей и коммуникаций, имеющих индивидуальные функциональные назначения, но объединенные названием Объекта ГЧП: "Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения", находящийся по адресу г. Сосновый Бор Ленинградской области (Липово).

- по получению за свой счет и при содействии Публичного партнера технических условий на инженерно-техническое обеспечение (подключение к сетям инженерно-технической инфраструктуры) и по заключению соответствующих договоров технологического присоединения к необходимым источникам (точкам) ресурсоснабжения (газоснабжения, тепло-водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и канализации, а также сети связи).

**6.2.** При выполнении работ по разработке Проектной документации Объекта ГЧП:

**6.2.1.** Частный партнер должен осуществить разработку Проектной документации на основании Технических заданий, результатов инженерных изысканий (Приложение № 3).

Технические задания, являющиеся Приложением № 3 к настоящему Соглашению, разработаны силами Частного партнера и за его счет. Технические задания являются неотъемлемой частью Соглашения.

**6.2.2.** Разработанная Проектная документация должна соответствовать требованиям Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 №87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", а также Техническим заданиям (Приложение № 3 к настоящему Соглашению), должна соответствовать ограничениям в порядке землепользования, установленным разделом "обременения" в данных ЕГРН;

**6.2.2.1** Проектная документация разрабатывается на каждое отдельное здание, сооружение, т.е. на каждую составную часть Объекта ГЧП, указанную в Приложении № 1 к настоящему Соглашению;

**6.2.2.2.** В Технические задания (Приложение № 3), а также в Проектную документацию могут быть внесены изменения по соглашению Сторон. В том числе в случае обнаружения ошибок, скрытых недостатков, или в случае вступления в силу обязательных для исполнения законодательных и иных нормативных актов, отменяющих, предписывающих или изменяющих ТЭП Объекта или иные требования к Проектной документации.

**6.2.2.3.** Техничко-экономические параметры построенного Объекта ГЧП могут отличаться от технико-экономических параметров Объекта ГЧП, указанных в проектной документации, если они соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки для данной территориальной зоны.

При выявлении отличий в процессе проведения контрольных мероприятий (в соответствии со статьей 11 настоящего Соглашения) составляется Согласительный Акт (по свободной форме), в котором перечисляются выявленные отличия и принятое по ним решение – "согласовано" или "нет", а также возможные замены и/или мероприятия по достижению

Партнёрами согласия.

**6.2.3.** Частный партнер не осуществляет разработку эскизного проекта, в качестве описания проекта выступает Архитектурно-планировочная концепция и Визуализация Объекта ГЧП (мастер-план) (Приложение № 2 к Соглашению).

Визуальное описание проекта может отличаться от альбома Визуализации, при этом строительство и благоустройство территории в рамках ГЧП выполняется исключительно в границах предоставленных земельных участков.

**6.2.4.** Согласование Публичным Партнером Проектной документации:

До проведения Экспертизы Проектной документации Частный партнер по результатам выполнения работ по разработке Проектной документации (стадия "П") направляет Проектную документацию в адрес Публичного партнера для рассмотрения и согласования.

6.2.4.1. В случае несогласия Публичного партнера с разработанной Проектной документацией, последний вправе направить свои мотивированные возражения / предложения в адрес Частного партнера в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения Проектной документации от Частного партнера. Возражения Публичного партнера должны содержать ссылки на выявленные несоответствия конкретным положениям Технического задания на проектирование (Приложение № 3 к настоящему Соглашению), а также СНиП, ГОСТ, СанПИН и иным нормативным требованиям в сфере градостроительной деятельности. В случае не соответствия по содержанию указанным требованиям, возражения Публичного партнера считаются не соответствующим требованиям Соглашения о ГЧП и Проектная документация считается согласованной в порядке п.6.2.4.2. Соглашения.

6.2.4.2. В случае отсутствия письменного согласования / направления письменных замечаний к Проектной документации со стороны Публичного партнера в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения Проектной документации от Частного партнера, указанная Проектная документация считается согласованной Публичным партнером без замечаний.

6.2.4.3. Замечания (возражения) Публичного партнера, направленные в порядке п.6.2.4.1. настоящего Соглашения, должны быть устранены и согласованы сторонами в течение 14 рабочих дней с даты получения замечаний, если данный срок объективно позволяет внести изменения в Проектную документацию, в противном случае он продлевается на необходимый срок проведения процедур разработки и согласования Проектной документации.

6.2.4.4. По результатам разработки Частным партнером Проектной документации (стадия "П"), Стороны договорились подписать отдельный Акт согласования Проектной документации (стадия "П") с указанием разработанной Проектной документации, сроков разработки Проектной документации, наличия или отсутствия замечаний Публичного партнера.

Указанный Акт должен быть подписан сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты согласования Проектной документации, определенной в соответствии с п.6.2.4.1.-6.2.4.3. настоящего Соглашения.

В случае не подписания Публичным партнером вышеуказанного согласования Проектной документации в срок, установленный настоящим пунктом, Акт будет считаться подписанным без замечаний в одностороннем порядке, что будет подтверждать согласование Публичным партнером Проектной документации.

6.2.4.5. После подписания Сторонами Акта согласования Проектной документации (стадия "П") в соответствии с п. 6.2.4.4. Соглашения, Частный партнер направляет Проектную

документацию на Экспертизу Проектной документации (по своему выбору на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу).

#### 6.2.5. Завершение этапа Проектирование:

По результатам прохождения Экспертизы Проектной документации, после получения положительного заключения Экспертизы Проектной документации Стороны договорились подписать отдельный Акт о выполнении работ по Проектированию с указанием разработанной Проектной документации, результата прохождения Экспертизы Проектной документации, сроков выполнения этапа.

Указанный Акт должен быть подписан Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его направления Частным партнером Публичному партнеру.

Акт имеет характер документа, фиксирующего завершение Частным партнером выполнения работ по этапу Проектирования Объекта ГЧП и не подразумевает направление Публичным партнером замечаний, поскольку подписывается сторонами после получения положительного заключения экспертизы проектной документации.

В случае не подписания Публичным партнером вышеуказанного Акта о выполнении работ по Проектированию в срок, установленный настоящим пунктом, Акт будет считаться подписанным без замечаний в одностороннем порядке, что будет подтверждать надлежащее выполнение работ по Проектированию.

**6.3. Сроки Проектирования (включая прохождение Экспертизы Проектной документации) составляют 6 (Шесть) месяцев с момента заключения настоящего Соглашения о ГЧП.**

**7. Создание Объекта ГЧП (Проектирование (стадия "Р"), Подготовительные работы, Строительство).**

**7.1.** После разработки Частным Партнером Проектной документации и ее согласования согласно п. 6.2. настоящего Соглашения, Частный партнер собственными силами или с привлечением третьих лиц обязан осуществить Подготовительные работы (в том числе, но не ограничиваясь):

а) разбивку осей зданий и (или) сооружений с выносом в натуру границ Земельного участка;

б) строительство временных зданий и сооружений на территории Земельного участка;

в) иные необходимые мероприятия по подготовке территории в соответствии с Проектной документацией.

**7.2.** В целях Строительства Публичный Партнер обязан:

#### **7.2.1. Обеспечить:**

а) предоставление в аренду Частному партнеру Земельного участка на срок действия Соглашения (п. 5.1. Соглашения) для целей создания и эксплуатации Объекта ГЧП на основании Заявления. В случае отсутствия указанного Заявления, Публичный партнер не несет ответственности за нарушение срока предоставления Земельного участка.

б) передачу Земельного участка, свободного от Существующих объектов недвижимости, расположенных в границах Земельного участка № 1 (обеспечив снятие Существующих объектов недвижимости с кадастрового учета по заявлению правообладателя до заключения договора аренды Земельного участка), и отвечающего требованиям п. 8.3. Соглашения.

В случае, если не осуществление Публичным партнером указанных мероприятий повлекло невозможность получения Частным партнером Разрешения на строительство (либо был получен отказ уполномоченного органа в его выдаче), Публичный партнер не вправе

требовать исполнения обязательств Частного партнера по реализации процесса создания Объекта ГЧП в установленные Соглашением сроки до окончания процедуры приведения Земельного участка в соответствие с целями и задачами Соглашения о ГЧП.

**7.2.2.** оказать содействие Частному Партнеру:

- в получении Разрешения на строительство Объекта ГЧП в пределах полномочий Публичного партнера;

- в получении в установленном законом порядке Технических условий ресурсоснабжающих организаций на подключение к сетям объектов инженерно-технической инфраструктуры Объекта ГЧП (сети водоснабжения и водоотведения, сети электроснабжения и газоснабжения, сети связи) в пределах полномочий Публичного партнера;

- в получении в установленном законом порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта ГЧП, равно как и ввода в эксплуатацию объектов инженерно-технической инфраструктуры Объекта ГЧП (сети водоснабжения, сети водоотведения, сети электроснабжения и газоснабжения, сети связи) в пределах полномочий Публичного партнера;

7.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Частного Партнера, если данная деятельность не противоречит действующему Законодательству;

**7.3.** В рамках этапа Создания Объекта ГЧП Частный Партнер обязан:

**7.3.1.** обеспечить разработку Рабочей документации (стадия "Р") для Объекта ГЧП и настоящего Соглашения на основании Проектной документации. При этом Частный партнер обязан:

а) осуществить разработку Рабочей документации в соответствии с требованиями действующего Законодательства;

б) обеспечить соответствие разрабатываемой Рабочей документации Проектной документации, требованиям действующего Законодательства;

в) направить Публичному партнеру экземпляр Рабочей документации в электронном виде.

Комплект Рабочей документации на Объект ГЧП направляется в адрес Публичного партнера в уведомительном порядке, не подлежит обязательному согласованию с ним.

7.3.2. получить при содействии Публичного Партнера и при условии выполнения обязательств Публичного партнера, установленных п.7.2. Соглашения, необходимые Разрешения на строительство в отношении тех из составных частей Объекта ГЧП, указанных в Приложении № 1 к Соглашению, на которые требуется получение указанных Разрешений, в Комитете архитектуры, градостроительства и землепользования Администрации Сосновоборского городского округа Ленинградской области, в соответствии с требованиями части 4 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, Постановления Администрации муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 08.08.2019 №1784 (ред. от 22.04.2020) "Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги "Выдача разрешений на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства".

7.3.3 получить все необходимые для Создания Объекта ГЧП иные Разрешения (за исключением находящихся в зоне ответственности Публичного Партнера) и обеспечить своевременное Создание Объекта ГЧП надлежащего качества, оснащенного для целей Эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Соглашения Оборудованием и мебелью, необходимыми для эксплуатации по целевому назначению соответствующих зданий

и сооруже...;

В случае, если на момент подачи документов на получение Разрешения на строительство, характеристики Земельного участка (вид разрешенного использования и т.п.) не соответствуют целям и задачам настоящего Соглашения, и данное обстоятельство повлекло невозможность получения Частным партнером Разрешения на строительство, либо был получен отказ уполномоченного органа в его выдаче, то исполнение обязательств Частного партнера по настоящему соглашению приостанавливается до окончания процедуры изменения Публичным партнером характеристик Земельного участка (вида разрешенного использования и т.п.).

7.3.4. после получения Частным Партнером Разрешения на строительство Объекта ГЧП представить Публичному Партнеру проект Графика производства работ, который носит уведомительный характер.

Публичный партнер не вправе направлять свои предложения / замечания по представленному проекту Графику производства работ, если сроки выполнения работ соответствуют срокам исполнения Частным партнером обязательств по настоящему Соглашению;

7.3.5. обеспечить выполнение проведения строительных работ по Строительству Объекта ГЧП в соответствии с Проектной и Рабочей документацией, действующими строительными нормами и правилами, оформление Разрешений и допусков на производство работ, организацию поставки Оборудования, материалов и готовых изделий, необходимых для осуществления строительных и монтажных работ своими силами или с привлечением Подрядчиков;

7.3.6. осуществить мероприятия по благоустройству территории, в том числе по созданию малых архитектурных форм, в соответствии с разделом Проектной документацией "Схема планировочной организации земельного участка" (далее – "СПОЗУ");

7.3.7. осуществлять функции застройщика и авторского (технического) надзора, предусмотренные действующим Законодательством,

7.3.8. обеспечить выполнение строительно-монтажных работ по Строительству Объекта ГЧП в соответствии с требованиями Соглашения, Проектной документацией, а также применимыми нормативно-техническими документами, с учетом следующего:

- все поставляемые для Строительства Объекта ГЧП материалы и Оборудование должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие в соответствии с требованиями законодательства их качество применительно к целям и задачам их использования;

- неисполнение или ненадлежащее исполнение третьими лицами своих обязательств перед Частным Партнером по поставке необходимого Оборудования и материалов не является основанием освобождения Частного Партнера от ответственности перед Публичным Партнером за нарушение сроков исполнения условий настоящего Соглашения, за исключением возникновения обстоятельств непреодолимой силы;

- Частный Партнер с целью обеспечения качества используемых для Создания Объекта материалов условиям, необходимым для надлежащего исполнения обязательств Частного Партнера по Созданию Объекта, обеспечивает ведение входного контроля поступающих для Создания Объекта материалов, Оборудования и проверяет наличие документов, подтверждающих их происхождение и качественные характеристики;

- в случае выявления Дефектов Частный Партнер за свой счет устраняет допущенные

Дефекты, в том числе путем замены материалов и Оборудования на материалы и оборудование надлежащего качества;

- обеспечить устранение за свой счет Дефектов, выявленных Публичным партнером при приемке Объекта ГЧП, которые препятствуют получению Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта ГЧП;

7.3.9. после окончания строительно-монтажных работ в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней уведомить об этом Публичного Партнера;

7.3.10. обеспечить в течение периода Создания Объекта возможность осуществления Публичным Партнером контроля на условиях и в порядке, установленных в статье 11 Соглашения.

7.3.11. принимать все необходимые меры, чтобы при Строительстве Объекта ГЧП не нарушались и не затрагивались границы соседних земельных участков;

7.3.12. осуществлять действия, направленные на обеспечение надлежащего хранения оборудования и материалов на Земельном участке, своевременно освобождать Земельные участки от неиспользуемого оборудования и неиспользуемых материалов, строительного мусора и предназначенных для временного использования сооружений, которые более не требуются для Строительства Объекта ГЧП;

7.3.13. в случае обнаружения в процессе работ на Земельном участке какого-либо Опасного вещества или Археологического объекта:

- незамедлительно уведомить Публичного Партнера и в соответствии с действующим Законодательством - соответствующий государственный орган;

- принять такие меры, которые необходимы для обеспечения безопасности людей и имущества;

- далее действовать в соответствии с требованиями действующего Законодательства и соответствующих государственных органов;

- совместно с Публичным партнером приложить разумные усилия для того, чтобы не потребовалось отсрочки исполнения своих обязательств по Соглашению вследствие выявления указанных обстоятельств.

7.3.14. самостоятельно нести административную ответственность за нарушения, выявленные контролирующими органами;

7.3.15. обеспечивать в течение периода строительных работ меры предосторожности в соответствии с применимым Законодательством и обычной практикой в строительстве в целях недопущения на Земельный участок лиц, кроме тех, которым Частным Партнером или Публичным Партнером предоставлено право доступа в соответствии с Соглашением или Законодательством;

7.3.16. принимать все необходимые меры для защиты окружающей среды на территории Земельных участков в целях снижения ущерба, который может быть причинен третьим лицам и их имуществу в результате загрязнения, шума и других последствий работ на Земельных участках;

7.3.17. обеспечить, чтобы выбросы в атмосферу, отвод сточных вод и вывод их на поверхность, обращение с отходами и их размещение, возникающие в связи с Созданием Объекта, производились в соответствии с Законодательством, не превышали установленные нормы;

7.3.18. осуществлять действия, направленные на соблюдение и обеспечение соблюдения Частным партнером и привлеченных им лицами, всех применимых правил безопасности и

доступа на строительную площадку, обеспечить принятие всех необходимых мер безопасности при осуществлении строительных работ в отношении любых лиц, находящихся на Земельном участке;

7.3.19. в случае, если проведение строительного контроля, авторского надзора, проведение контроля за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства, требуется в соответствии с Законодательством, в зависимости от обстоятельств, обеспечить проведение таких форм контроля, надзора или обеспечить соблюдение требований таких форм контроля, надзора, и обеспечить соблюдение иных требований Законодательства, включая градостроительное законодательство;

7.3.20. осуществить необходимые действия, направленные на подключение Объекта ГЧП к инженерным сетям в порядке и на условиях, предусмотренных Законодательством.

7.4. Частный Партнер несет ответственность за качество выполненных работ по Строительству Объекта ГЧП и его соответствию требованиям Законодательства и Соглашения, Проектной документации, ведение исполнительной документации, контроль выполнения работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства, и соблюдение иных требований Законодательства.

#### 7.5. Завершение этапа Создание Объекта ГЧП:

7.5.1. По завершении строительно-монтажных работ по строительству Объекта ГЧП, до получения Частным партнером Разрешения на ввод Объекта ГЧП в эксплуатацию, Стороны договорились подписать отдельный Акт о соответствии Объекта ГЧП положениям Соглашения и Проектной документации, с описанием составных структурных частей Объекта ГЧП, сроков создания Объекта ГЧП, наличия или отсутствия замечаний Публичного партнера.

Указанный Акт должен быть подписан Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его направления Частным партнером Публичному партнеру.

В случае обнаружения Публичным партнером несоответствий построенного Объекта ГЧП Соглашению или Проектной документации, Публичный партнер составляет Акт с указанием выявленных несоответствий. Частный Партнер обязан устранить согласованные сторонами несоответствия в максимально короткий срок. При этом если выявленные несоответствия не препятствуют нормальной эксплуатации Объекта ГЧП, это не может являться препятствием для подписания Акта приемки работ.

В случае отказа или уклонения Публичного Партнера от подписания Акта о соответствии в указанный в настоящем пункте срок, Объект считается соответствующим Соглашению о ГЧП и Проектной документации, а Акт о соответствии - подписанным Публичным партнером по истечении 10 дней с даты получения от Частного Партнера указанного Акта.

7.5.2. По окончании Частным партнером работ по Созданию Объекта ГЧП, Частный партнер, при содействии Публичного партнера, обязан получить Разрешение на ввод Объекта ГЧП в эксплуатацию в порядке, определенном статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, в отношении всех объектов недвижимости, структурно образующих Объект ГЧП (если сторонами на данной стадии не принято решение о регистрации Объекта ГЧП как единого комплекса объектов недвижимости).

7.5.3. После получения Разрешения на ввод Объекта ГЧП в эксплуатацию Стороны договорились подписать отдельный Акт о выполнении работ по Созданию Объекта ГЧП, подтверждающий завершение этапа Создания Объекта ГЧП и начало этапа Технического обслуживания и эксплуатации Объекта ГЧП.

Указанный Акт должен быть подписан Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его направления Частным партнером Публичному партнеру.

Акт имеет характер документа, фиксирующего завершение Частным партнером выполнения работ по этапу Создания Объекта ГЧП и не подразумевает направление Публичным партнером замечаний по нему.

В случае не подписания Публичным партнером вышеуказанного Акта о выполнении работ по Созданию Объекта ГЧП в срок, установленный настоящим пунктом, Акт будет считаться подписанным без замечаний в одностороннем порядке, что будет подтверждать надлежащее выполнение работ по Созданию Объекта ГЧП.

7.5.4. Стороны пришли к соглашению, что Разрешение на ввод в эксплуатацию каждого объекта недвижимости, структурно образующего Объект ГЧП, полученное Частным партнером в установленном законом порядке, а также Акт о выполнении работ по Созданию Объекта ГЧП, подписанный сторонами в порядке, определенном п. 7.5.3. настоящего Соглашения, являются достаточными документами, подтверждающими соответствие Объекта ГЧП требованиям Законодательства и настоящего Соглашения.

7.6. Сроки Создания Объекта ГЧП (Проектирование (стадия "Р"), Подготовительные работы и Строительство) и получения разрешения на ввод в эксплуатацию составляют 2 (два) года или 24 (двадцать четыре) месяца с момента подписания Сторонами Акта о выполнении работ по Проектированию (в порядке и сроки, установленные пунктом 6.2.5. Соглашения). Виды/этапы работ и ориентировочные сроки их выполнения указываются в Графике производства работ (п.7.3.4. Соглашения).

#### 7.7. Гарантийный срок

7.7.1. Вследствие передачи права собственности на Объект Частному партнеру по окончании Строительства Объекта ГЧП, он самостоятельно решает вопросы реализации гарантийных обязательств в отношении возведенных конструкций различного назначения, поставленных строительных материалов, инженерных систем, конструктивных элементов и мебели с третьими лицами, являющимися поставщиками указанных материалов или исполнителями работ по их строительству и монтажу.

7.7.2. Частный партнер несет ответственность перед Публичным партнером за возможность надлежащего использования Объекта ГЧП и Оборудования по целевому назначению, определенному настоящим Соглашением.

7.7.3. Частный Партнер не несет ответственность за недостатки Объекта ГЧП, возникшие вследствие действий (бездействия) Публичного Партнера и лиц, действующих на стороне Публичного Партнера.

8. Предоставление Частному партнеру Земельного участка для целей исполнения Соглашения о ГЧП.

8.1. В соответствии с п.п.23 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ и ст.33 Закона о ГЧП, Земельный участок предоставляется Публичным партнером в аренду Частному партнеру на основании настоящего Соглашения без торгов для целей создания и эксплуатации Объекта на срок действия Соглашения (п. 5.1. Соглашения).

Земельный участок на момент его передачи Частному партнеру должен быть свободным от прав третьих лиц и отвечать требованиям п. 8.3. Соглашения.

8.2. Предоставление Земельного участка в аренду Частному партнеру осуществляется Публичным Партнером по Заявлению.



Договор аренды Земельного участка должен быть заключен с Частным партнером не позднее чем через 60 (шестьдесят) дней с Даты заключения настоящего Соглашения.

В случае непредоставления Частным партнером Заявления Публичный партнер не считается просрочившим исполнение обязательства по предоставлению Земельного участка.

8.3. Предоставляемый в аренду Частному партнеру Земельный участок должен иметь характеристики (виды разрешенного целевого использования и т.д.), позволяющие реализовать цели и задачи настоящего Соглашения.

8.3.1. Земельный участок должен быть включен в границы территориальной зоны "Р-2" (отдых, рекреация) с исключением статуса "земли общего пользования", и иметь следующие основные виды разрешенного использования (согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 № 61482):

а) Отдых (рекреация), код 5.0., включая:

- Спорт; Размещение зданий и сооружений для занятия спортом, код 5.1.
- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; код 5.1.1.
- Обеспечение занятий спортом в помещениях; Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях; код 5.1.2.
- Площадки для занятий спортом; Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); код 5.1.3
- Оборудованные площадки для занятий спортом; Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе, код 5.1.4.
- Водный спорт; Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); код 5.1.5.
- Спортивные базы; Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц; код 5.1.7.
- Природно-познавательный туризм; код 5.2.
- Туристическое обслуживание; Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей; код 5.2.1.
- Охота и рыбалка; Обустройство мест охоты и рыбалки, код 5.3.
- Причалы для маломерных судов; код 5.4

б) Объекты культурно-досуговой деятельности, код 3.6.1.,

в) Коммунальное обслуживание, код 3.1., включая:

- Предоставление коммунальных услуг; Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости; код 3.1.1.
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; код 3.1.2.

г) Общественное питание, код 4.6.,

д) Гостиничное обслуживание, код 4.7.;

8.3.2. Публичный партнер обязуется обеспечить формирование Земельного участка (путем объединения Земельных участков №№1-3) для реализации условий настоящего Соглашения и строительства Объекта ГЧП.

Частный партнер вправе с согласия Публичного партнера после Даты заключения Соглашения осуществить работы по объединению земельных участков №№1-3, перечисленных в преамбуле Соглашения, для образования Земельного участка своими силами или с привлечением третьих лиц за свой счет.

8.4. Частный партнер, как арендатор Земельного участка, обязуется:

а) не передавать Земельный участок в субаренду, не обременять Земельный участок правами третьих лиц без письменного согласия Публичного партнера, если иное не предусмотрено настоящим Соглашением или действующим Законодательством;

б) не препятствовать осуществлению контроля за целевым и функциональным использованием Земельного участка со стороны Публичного партнера в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Соглашением.

8.5. Если договор аренды Земельного участка будет признан недействительным или расторгнуты до даты окончания срока действия настоящего Соглашения, Стороны должны заключить новый договор аренды Земельного участка для реализации целей и задач настоящего Соглашения на условиях, определенных настоящим Соглашением.

8.6. Частный партнер не вправе передавать свои права по договору аренды Земельного участка другим лицам.

8.7. Срок действия договора аренды Земельного участка в соответствии с пп.8 п.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ должен быть равен сроку действия настоящего Соглашения (с учетом общих установленных сроков Проектирования, Создания Объекта, Эксплуатации и Технического обслуживания), установленному п. 5.1. Соглашения, то есть составлять временной период не менее 5 (пяти) лет. В случае продления срока действия настоящего Соглашения, по сравнению с тем, как он определен в п. 5.1. настоящего Соглашения, срок действия договора аренды Земельного участка также должен быть продлен сторонами посредством заключения дополнительного (ых) соглашения (ий) сторон к договору аренды. В случае если до момента заключения сторонами указанного (ых) дополнительного (ых) соглашения (ий) о продлении срока аренды договор аренды Земельного участка перешел в статус договора, заключенного на неопределенный срок, Публичный партнер (как Арендодатель) будет не вправе отказаться от исполнения настоящего договора ранее даты возникновения у Частного партнера права требовать предоставления в собственность Земельного участка в соответствии с условиями настоящего Соглашения после ввода Объекта ГЧП в эксплуатацию.

8.8. Размер арендной платы за Земельный участок определяется в порядке, установленном постановлением Правительства Ленинградской области от 28.12.2015 № 520 "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области".

8.9. Размер арендой платы может быть изменен не чаще 1 раза в два года посредством заключения сторонами Дополнительного соглашения к Договору аренды в следующих случаях:

8.9.1. изменения кадастровой стоимости Земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету с 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае за год, в котором произведен перерасчет, индексация

арендной платы с учетом размера уровня инфляции не производится;

8.9.2. перевода Земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования Земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

8.9.3. изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) нормативных правовых актов Ленинградской области, регулирующих исчисление арендной платы за использование земельных участков.

8. Порядок возникновения права собственности Частного партнера на Объект ГЧП. Установление обременений на период действия Соглашения.

9.1. В целях установления и регистрации права частной собственности Частного партнера на Объект ГЧП (составные части Объекта ГЧП):

9.1.1. Частный партнер обязан, при содействии Публичного партнера, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента Ввода в эксплуатацию Объекта ГЧП подать документы и осуществить иные действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Частного партнера на все объекты недвижимости, структурно образующие Объект ГЧП, состав и объем которых на момент подписания настоящего Соглашения определены в Приложении № 1 к настоящему соглашению.

9.1.2. Публичный партнер обязан оказать необходимое содействие Частному партнеру в исполнении требований пункта 9.1.1. Соглашения, в пределах полномочий Публичного партнера, в частности, предоставить Частному партнеру все необходимые для этого данные, документы и заявления, которые могут быть получены или подготовлены исключительно Публичным партнером.

9.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Частного партнера на Объект ГЧП является:

- настоящее Соглашение
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
- Акт о выполнении работ по Созданию Объекта ГЧП
- Технические планы объектов, структурно образующих Объект ГЧП и иные документы, необходимые для его постановки на кадастровый учет
- иные документы, требуемые законодательством для государственной регистрации возникновения права на вновь созданный объект недвижимости

9.3. Частный партнер приобретает право собственности также на иные здания, сооружения и вещи, которые были созданы в рамках настоящего Соглашения, но согласно требованиям законодательства и (или) заключению кадастрового инженера не подлежат отнесению к объектам недвижимости и, следовательно, не требуют государственной регистрации права собственности в ЕГРН.

9.4. Обременения Объекта ГЧП:

9.4.1. Обременение на Объект ГЧП предусматривает запрет отчуждения Частным партнером всех объектов, структурно образующих Объект ГЧП, находящихся в собственности Частного партнера, до истечения срока действия настоящего Соглашения, за исключением передачи с согласия Публичного партнера прав и обязанностей по настоящему договору Частного партнера третьему лицу, что, как следствие, влечет изменение собственника Объекта ГЧП.

9.4.2. Стороны обязуются одновременно с подачей заявления о государственной

регистрации права собственности на построенные в рамках исполнения настоящего Соглашения составные части Объекта ГЧП подать документы и осуществить иные действия, необходимые для регистрации обременений на все объекты недвижимости, структурно образующие Объект ГЧП, в соответствии с п. 12 ст. 12 Закона о ГЧП.

9.4.3. Частный партнер не вправе передавать в залог Объект и (или) свои права по Соглашению до окончания действия настоящего Соглашения.

9.5. Частный партнер обязуется не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности Частного партнера на составные части Объекта ГЧП и его обременения (ограничения) направить уведомление о регистрации и копии документов, подтверждающих государственную регистрацию, Публичному партнеру.

9.6. После истечения срока действия настоящего Соглашения, Частный партнер приобретает исключительное право на приобретение в собственность Земельного участка, предоставленного в аренду для возведения и эксплуатации Объекта ГЧП, в связи с чем, он вправе обратиться к Публичному партнеру с заявлением о передаче в собственность Земельного участка, в границах которого расположен Объект ГЧП, в порядке, установленном подпунктом 6 пункта 1 статьи 39.14, ст.39.20 Земельного кодекса РФ.

Цена выкупа земельного участка будет определяться в соответствии с положениями Постановления Правительства Ленинградской области от 25.05.2015 №179 "Об утверждении порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, в Ленинградской области", если иной порядок не будет установлен иным законом (нормативным актом), положения которого подлежат применению к правоотношениям, возникшим из настоящего Соглашения.

## 10. Порядок и условия Технического обслуживания и Эксплуатации Объекта ГЧП

10.1. Период Эксплуатации Объекта ГЧП для целей реализации настоящего Соглашения составляет 3 (три) года или 36 (тридцать шесть) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию каждого объекта недвижимости, структурно образующего Объект ГЧП, один календарный год считается равным 365 дням.

Частный партнер после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию каждого объекта недвижимости, структурно образующего Объект ГЧП, вправе в течение от 30 до 180 календарных дней осуществлять завершение работ по комплектованию Объекта Оборудованием и мебелью и начать эксплуатацию Объекта ГЧП по целевому назначению с учетом указанных сроков, о чем он уведомляет Публичного партнера.

10.2. Обязанности Частного партнера в период с начала эксплуатации каждого объекта недвижимости, структурно образующего Объект ГЧП:

10.2.1. обеспечить проведение в границах Объекта ГЧП мероприятий для реализации целей и задач Проекта ГЧП, указанных в пп. (б) п.3.1. настоящего Соглашения, посредством предоставления Публичному партнеру в безвозмездное пользование помещений Культурно-досугового центра (Event зал, указанный в Приложении № 1) не более 15 (пятнадцати) раз в год по Заявкам на проведение мероприятий в соответствии с "Графиком проведения мероприятий в Объекте ГЧП и прогнозируемого количества участников", согласованному сторонами в Приложении № 5 к настоящему Соглашению.

10.2.2. обеспечить возможность размещения на возмездной основе участников мероприятий, указанных в п.10.2.1. Соглашения, в объектах недвижимости, структурно

образующих Объект ГЧП (гостевые дома, Таун-хаусы или здание Гостиницы, указанные в Приложении № 1 - по выбору объекта размещения Частным партнером) на весь период проведения мероприятий, при условии соблюдения Публичным партнером установленного п. 10.3. Соглашения порядка подачи Заявок на проведение мероприятий;

10.2.3. обеспечить возможность оказания на возмездной основе гражданам в границах Объекта ГЧП услуг рекреационной направленности, включающих в себя:

- гостиничное обслуживание, посредством передачи обособленного номерного фонда гостиничного комплекса и зданий гостевых домиков в посуточную аренду;

- оказание иных сопутствующих услуг, в том числе при эксплуатации банно-оздоровительного комплекса, ресторана и кафе в здании административно-бытового комплекса;

- создание условий для проведения программ индивидуального и коллективного отдыха

- предоставление услуг в части спортивно-туристической деятельности

- предоставление условий для занятия физической культурой и спортом в границах спортивных сооружений Объекта ГЧП, в помещениях и на открытом воздухе

- предоставление условий для организации спортивно-зрелищных мероприятий

- создание условий для занятия водными видами спорта, включая прокат необходимого оборудования

- оказание услуг по туристическому обслуживанию населения, включая создание возможности реализации мероприятий природно-познавательного туризма

10.2.4. самостоятельно осуществлять оплаты поставщикам оказанных коммунальных услуг (газоснабжения, энерго-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, вывоз ТБО), а также телефонного и интернет-трафика по действующим тарифам в соответствии с показаниями счетчиков или действующими нормативами;

10.2.5. Осуществлять (при необходимости) самостоятельно и за свой счет закупку мебели, Оборудования, расходных материалов для эксплуатации объектов, структурно образующих Объект ГЧП;

10.2.6. осуществлять финансирование эксплуатации объектов, структурно образующих Объект ГЧП;

10.2.7. предоставлять Публичному партнеру беспрепятственный доступ на территорию объектов, структурно образующих Объект ГЧП, включая все его помещения и Земельный участок, для целей контроля использования составных частей Объекта ГЧП, контроля Эксплуатации и Технического обслуживания;

10.2.8. незамедлительно уведомлять Публичного партнера об авариях на составных частях Объекта ГЧП, неправомерных действиях третьих лиц, а также о любых других событиях, в результате которых причиняется вред составным частям Объекта или возникает опасность причинения такого вреда, а также предоставление по запросу Публичного партнера документации и информации в отношении таких событий;

10.2.9. обеспечивать оплату технического, сантехнического и электротехнического обслуживания Объекта ГЧП и относящихся к нему сетей инженерно-технического обеспечения, находящихся на балансе Частного партнера;

10.2.10. обеспечивать проведение текущего ремонта Объекта ГЧП и сетей инженерно-технического обеспечения, их частей, находящихся на балансе Частного партнера

10.3. В период осуществления Частным партнером эксплуатации объектов, структурно образующих Объект ГЧП, Частный партнер обязан:

10.3.1. обеспечивать предоставление Публичному партнеру в безвозмездное пользование помещения Культурно-досугового центра (Event зал, указанный в Приложении № 1) по Заявке на проведение мероприятий, поданной Публичным партнером не менее чем за 30 дней до проведения мероприятий, указанных в п.10.2.1. Соглашения.

10.3.2. при необходимости размещения участников мероприятий, указанных в п.10.2.1. Соглашения, в объектах недвижимости, структурно образующих Объект ГЧП, обеспечивать размещение на возмездной основе участников мероприятий, указанных в п.10.2.1. Соглашения, в объектах недвижимости, структурно образующих Объект ГЧП (гостевые дома, Таун-хаусы или здание Гостиницы, указанные в Приложении № 1 - по выбору объекта размещения Частным партнером), по Заявке на проведение мероприятий, поданной Публичным партнером не менее чем за 3 (три) месяца до проведения мероприятий, указанных в п.10.2.1. Соглашения.

10.3.2.1. Выбор объекта размещения (гостиница, гостевой дом или Таун-хаус, указанные в Приложении № 1) осуществляется Частным партнером самостоятельно. Частный партнер после получения от Публичного партнера Заявки на проведение мероприятий направляет Публичному партнеру информацию о бронировании объекта размещения для участников мероприятий, указанных в п.10.2.1. Соглашения. Публичный партнер обязуется направить Частному партнеру подтверждение бронирования объекта размещения не позднее чем за 30 дней до проведения мероприятий, указанных в п.10.2.1. Соглашения.

10.3.2.2. В случае несоблюдения сроков подачи Заявки на проведение мероприятий и/или сроков направления подтверждения бронирования объекта размещения, Частный партнер не гарантирует размещение участников мероприятий, указанных в п.10.2.1. Соглашения, в объектах недвижимости, структурно образующих Объект ГЧП.

10.4. В целях надлежащего Технического обслуживания Объекта ГЧП Частный партнер обязан:

10.4.1. До завершения срока Эксплуатации и Технического обслуживания Объекта ГЧП нести риск его случайной гибели или повреждения;

10.4.2. С даты ввода в эксплуатацию Объекта ГЧП и до завершения срока Эксплуатации и Технического обслуживания осуществлять полный комплекс работ и затрат для нормальной работы Объекта ГЧП.

10.5 С момента завершения срока действия Соглашения и эксплуатации, прекращается обязанность Частного партнера перед Публичным партнером по эксплуатации и техническому обслуживанию Объекта в пределах, установленных Соглашением, и продолжается эксплуатация в порядке и на условиях, определяемых непосредственно Частным партнером.

10.6. Частный партнер вправе осуществлять (с привлечением третьих лиц) иную коммерческую деятельность на Объекте ГЧП и на Земельном участке, не нарушающую требования Соглашения, но в соответствии с целями предоставления Земельных участков и настоящего Соглашения, а также в соответствии с видом разрешенного использования Земельных участков.

10.7. Не позднее, чем за 30 дней до даты начала Эксплуатации и Технического обслуживания Объекта, Частный партнер направляет Публичному Партнеру режим работы, контактные данные ответственных лиц и контакты руководящего состава.

10.8. С момента Ввода в эксплуатацию, Частный партнер осуществляет Техническое обслуживание Объекта в объеме, необходимом для поддержания исправного и безопасного состояния Объекта в соответствии с Законодательством, оплачивает налоги, обязательные

платежи и коммунальные услуги.

**10.9.** Финансирование Технического обслуживания, производимого Частным партнером в соответствии с пунктом 10.8 Соглашения, осуществляется в общем порядке и в сроки, установленные Соглашением.

11. Осуществление Публичным партнером контроля за исполнением Соглашения о ГЧП.

11.1. Публичный партнер осуществляет контроль соблюдения Частным партнером условий Соглашения (далее – "Контроль") в соответствии с положениями Закона о ГЧП, Постановлением Правительства РФ от 30.12.2015 №1490 "Об осуществлении публичным партнером контроля за исполнением соглашения о государственно-частном партнерстве и соглашения о муниципально-частном партнерстве" (вместе с "Правилами осуществления публичным партнером контроля за исполнением соглашения о государственно-частном партнерстве и соглашения о муниципально-частном партнерстве") и настоящим Соглашением о ГЧП.

11.2. В целях Контроля Публичный партнер имеет право проводить следующие контрольные мероприятия:

Наименование этапа контроля	Контрольные мероприятия
<p>Проектирование Объекта ГЧП</p> <p>А) Контроль соблюдения сроков выполнения работ по Проектированию (пункт 6.3. Соглашения)</p> <p>Б) Контроль за соответствием предоставляемой Частным партнером проектной документации (стадии "П") разделу 6 Соглашения, заданиям на проектирование Объекта ГЧП, а также законодательству Российской Федерации.</p>	Документарная проверка
<p>Создание Объекта ГЧП</p> <p>А) Контроль соблюдения сроков выполнения работ по этапу Создания Объекта (пункт 7.6 Соглашения);</p> <p>Б) Контроль исполнения обязательств по обеспечению соответствия технико-экономических показателей создаваемого Объекта ГЧП предусмотренным Соглашением технико-экономическим показателям - на стадии строительства Объекта ГЧП;</p> <p>В) Контроль за целевым использованием Земельного участка.</p>	Документарная проверка, выездная проверка (с осуществлением выборочного освидетельствования скрытых работ).
<p>Техническое обслуживание и Эксплуатация Объекта ГЧП</p> <p>А) Контроль исполнения обязательств по обеспечению соответствия технико-экономических показателей созданного Объекта ГЧП предусмотренным Соглашением технико-экономическим показателям;</p> <p>Б) Контроль исполнения обязательств по Техническому обслуживанию Объекта ГЧП;</p>	Документарная проверка, выездная проверка

В) Контроль исполнения обязательств по Эксплуатации Объекта ГЧП в соответствии с целями, предусмотренными Соглашением.	
--	--

**11.3.** Перечень лиц, осуществляющих отдельные контрольные мероприятия от имени Публичного партнера: комитет по молодежной политике Ленинградской области, комитет по строительству Ленинградской области, Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом в пределах их полномочий. В случае необходимости уточнение и конкретизация полномочий указанных лиц осуществляется путем внесения изменений в Соглашение.

**11.4.** Контроль за исполнением соглашения осуществляется на основании плана, утверждаемого публичным партнером, посредством проведения плановых контрольных мероприятий на каждой стадии реализации Соглашения (Проектирование, Создание, Техническое обслуживание и Эксплуатация Объекта ГЧП) не реже и не более одного раза в квартал календарного года.

Публичный партнер не позднее, чем за один месяц до окончания текущего календарного года утверждает и предоставляет на ознакомление Частному партнеру план контрольных мероприятий с указанием их длительности и сроков.

Плановые контрольные мероприятия на этапе Создания объекта осуществляются Публичным партнером путем оформления Акта о проведении контрольного мероприятия по форме согласно Приложению № 4 к настоящему Соглашению.

**11.5.** В случае получения Публичным партнером от юридических лиц, граждан (индивидуальных предпринимателей) и органов государственной власти сведений в письменной форме о нарушении Частным партнером условий Соглашения, которые могут стать основаниями для обращения в суд с заявлением о расторжении Соглашения, а также в целях проверки исполнения Частным партнером предписаний об устранении выявленных нарушений, проводится внеплановое контрольное мероприятие.

**11.6.** Срок контрольного мероприятия составляет не более 14 (четырнадцати) календарных дней и может быть продлен в случаях, предусмотренных подлежащими применению нормативными актами.

**11.7.** При осуществлении доступа на строительную площадку Объекта (на Объект) Публичный партнер обязан соблюдать требования по охране труда, пожарной и промышленной безопасности, а также правила внутреннего распорядка, пропускной и внутриобъектный режимы, установленные Частным партнером и его подрядчиками.

**11.8.** Любые документы и информация, запрошенные Публичным партнером в целях Контроля, предоставляются в порядке и форме, определенными в запросе Публичного партнера, осуществляющего контрольное мероприятие, но с учетом требований, указанных в разделе 11 настоящего Соглашения.

**11.9.** При осуществлении Контроля Публичный Партнер обязан соблюдать нормативно установленные требования, а также:

**11.9.1.** не вправе вмешиваться в осуществление хозяйственной деятельности Частного партнера и препятствовать исполнению Частным партнером обязательств по Соглашению;

**11.9.2.** с учетом требований действующего Законодательства не вправе разглашать сведения, отнесенные Соглашением к сведениям конфиденциального характера, либо являющихся коммерческой или государственной тайной. При этом к сведениям



конфиденциального характера (в т.ч., но, не ограничиваясь) относятся сведения об условиях, сроках и порядке финансирования деятельности по Соглашению;

**11.9.3.** обязан соблюдать сроки проведения контрольных мероприятий;

**11.9.4.** обязан обеспечить сохранность имущества, включая документы, Частного партнера и лиц, привлекаемых Частным партнером для реализации Соглашения;

**11.9.5.** обязан ознакомить Частного партнера с результатами контрольных мероприятий.

**11.10.** С целью осуществления Публичным партнером Контроля Частный партнер обязуется:

**11.10.1.** предоставлять по требованию Публичного партнера документацию и информацию, указанную в пункте 11.2 Соглашения, в срок, указанный в запросе, который не может составлять менее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса;

**11.10.2.** не позднее 30 (тридцати) календарных дней до завершения строительства предоставлять Публичному партнеру отчет об исполнении Частным партнером обязательств по Соглашению.

**11.11.** В случае если в результате проведения контрольных мероприятий выявлен факт неисполнения Частным партнером условий Соглашения, Публичный партнер направляет Частному партнеру в течение 5 (пяти) рабочих дней с более поздней из указанных ниже дат уведомление об устранении выявленных нарушений (с указанием сроков их устранения), а именно:

**11.11.1.** истечения трехмесячного срока, предоставленного Частному Партнеру для обжалования результатов Контроля; или

**11.11.2.** вступления в силу решения компетентного суда в процессе обжалования Частным Партнером результатов Контроля, принятого в пользу Публичного партнера.

Срок устранения выявленных нарушений должен составлять не менее 90 (девяноста) дней со дня получения Частным партнером уведомления о выявленных нарушениях. При этом Частный партнер должен принять доступные ему меры к тому, чтобы работы по устранению нарушений, которые негативно влияют на обеспечение надежности и безопасности объекта капитального строительства, и (или) существенно негативно влияют на Эксплуатацию и Техническое обслуживание, должны быть начаты незамедлительно, а такие нарушения – устранены в наименьший возможный срок.

**11.12.** Результаты осуществления контроля соблюдения Частным партнером условий Соглашения оформляются Актом о результатах контроля.

Публичный партнер обязуется направить акт о результатах контроля и иные сведения о результатах проведенных контрольных мероприятий в адрес Частного партнера в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента оформления соответствующих результатов.

**11.13.** Результаты контрольных мероприятий, проведенных Публичным партнером, в форме Акта о результатах контроля размещаются на официальном сайте Публичного партнера в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

## 12. Финансирование реализации Проекта ГЧП

**12.1.** Полное финансирование всех этапов реализации Проекта ГЧП (разработка проектной документации, получение всех необходимых документов, разрешений и согласований, необходимых для реализации проекта, Создание Объекта, регистрация права собственности на Объект за Частным партнером на период Эксплуатации, Технического обслуживания) осуществляется за счет собственных и/или заемных средств Частного

партнера.

12.2. Стороны установили, что общий объем финансирования реализации Проекта, предусмотренного настоящим Соглашением, должен обеспечивать достижение Технико-экономических параметров Объектов, предусмотренных пунктами 4.2 и 4.4 настоящего Соглашения, с учетом оговорок, предусмотренных пунктом 4.3.1 настоящего Соглашения).

12.3. Любое изменение объемов финансирования, указанных в п.4.3. настоящего Соглашения, не будет являться нарушением условий настоящего Соглашения.

12.4. Общий ориентировочный объем финансирования Проекта, предусмотренного настоящим Соглашением, составляет 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей.

12.6. Заключая настоящее Соглашение, Частный партнер осознает, что все незапланированные расходы, издержки при исполнении настоящего Соглашения будут возмещаться только за счет Частного партнера.

### 13. Ответственность Сторон.

13.1. Стороны несут ответственность за виновное неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по Соглашению обязательств в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Соглашения о ГЧП.

13.2. Частный партнер несет ответственность перед Публичным партнером только за нарушения обязательств, установленных настоящим Соглашением, и в размере, установленном настоящим Соглашением и действующим Законодательством.

13.3. В случае нарушения Частным партнером сроков выполнения работ по этапу Проектирование, предусмотренных п.п. 5.1.1., 6.3. настоящего Соглашения на срок более чем 90 (девяносто) календарных дней, Частный партнер обязан выплатить Публичному партнеру неустойку в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки (после 90 (девяностого) дня просрочки), но не более 0,1 % от ориентировочной цены составной части Объекта ГЧП, если Стороны не заключат отдельное соглашение об ином.

13.4. В случае нарушения Частным партнером сроков выполнения работ по этапу Строительство Объекта ГЧП, предусмотренных п.п. 5.1.2., 7.6.2. настоящего Соглашения на срок более чем 90 (девяносто) календарных дней, Частный партнер обязан выплатить Публичному партнеру неустойку в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки (после 90 (девяностого) дня просрочки), но не более 0,1 % от ориентировочной цены составной части Объекта ГЧП, если Стороны не заключат отдельное соглашение об ином.

13.5. Частный Партнер в процессе исполнения обязательств по Соглашению обязуется выполнять требования действующего Законодательства и государственной политики в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности.

13.6. В случае неисполнения 2 (два) и более раза подряд в течение одного квартала Частным Партнером своих обязательств по Техническому обслуживанию составных частей Объекта ГЧП и не устранения таких нарушений в течение периода, установленного пунктом 10.1. Соглашения, на срок более чем 10 (десять) рабочих дней, последний вправе потребовать уплаты Частным Партнером штрафа в размере 1/300 Ключевой ставки ЦБ от суммы неисполненного обязательства, но не более 0,1 % (одной десятой процентов) от стоимости услуг, оказываемых в рамках обязательств по Техническому обслуживанию составных частей Объекта в год, в совокупности за все указанные нарушения.

13.7. Частный Партнер несет ответственность за достоверность отчетности, документов,

информации, предоставляемой в соответствии с условиями Соглашения.

### 13.8. Основания освобождения от ответственности:

13.8.1. Публичный Партнер не должен считаться просрочившим исполнение обязательства по Соглашению и освобождается от ответственности, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Публичным Партнером обязательства стало следствием наступления любого из нижеуказанных событий:

а) обстоятельства непреодолимой силы;

б) того, что одно или несколько заверений или гарантий Частного Партнера, предусмотренных Соглашением, неверны и (или) не соответствуют действительности;

В том числе Стороны соглашаются и презюмируют, что среди прочего исполнению Публичным Партнером своих обязательств препятствуют следующие случаи неисполнения или ненадлежащего исполнения Частным Партнером в случае наступления следующих обстоятельств:

- непредставление Частным Партнером Публичному Партнеру информации или документов, которые он должен предоставить в соответствии с Соглашением или требованиями Законодательства;

- установление факта того, что одно или несколько заверений или гарантий Частного Партнера, предусмотренных Соглашением, не верны и (или) не соответствуют действительности;

- неисполнение Частным Партнером решения арбитражного суда по спору в течение срока, указанного в таком решении, либо в течение более чем 90 (девяноста) календарных дней со дня вступления в силу такого решения арбитражного суда, если срок для исполнения не указан в таком решении;

13.8.2. Частный Партнер не должен считаться просрочившим исполнение обязательства по Соглашению и освобождается от ответственности, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Частным Партнером обязательства и (или) причинение убытков вызвано наступлением любого из вышеуказанных событий:

а) обстоятельством непреодолимой силы;

б) нарушением Публичным Партнером каких-либо своих обязательств (в том числе встречных обязательств), заверений или гарантий, предусмотренных Соглашением, когда такое нарушение делает невозможным или существенно затрудняет для Частного Партнера исполнение всех или части своих обязательств по Соглашению.

В том числе Стороны соглашаются и презюмируют, что среди прочего исполнению Частным Партнером своих обязательств препятствуют следующие случаи неисполнения или ненадлежащего исполнения Публичным Партнером в случае наступления следующих обстоятельств:

- нарушение Публичным Партнером обязательств по своевременному предоставлению или обеспечению предоставления Земельного участка, свободного от прав третьих лиц и отвечающего требованиям п. 8.3. Соглашения;

- необоснованный отказ или уклонение Публичного Партнера или лиц на стороне Публичного Партнера от подписания, согласования или утверждения документов (включая, но, не ограничиваясь, Задание на проектирование, Проектную документацию, акты приема-передачи Существующих объектов недвижимости), если отсутствуют установленные Соглашением или Законодательством основания для такого уклонения или отказа;

- непредставление Публичным Партнером Частному Партнеру информации или

документов, которые он должен предоставить в соответствии с Соглашением или требованиями Законодательства;

- установление факта того, что одно или несколько заверений или гарантий Публичного Партнера, предусмотренных Соглашением, не верны и (или) не соответствуют действительности;

- неисполнение Публичным Партнером решения арбитражного суда по спору в течение срока, указанного в таком решении, либо в течение более чем 90 (девяноста) календарных дней со дня вступления в силу такого решения арбитражного суда, если срок для исполнения не указан в таком решении.

13.9. Возмещение убытков и иные последствия неисполнения обязательств:

13.9.1. Частный Партнер обязан возместить реальный ущерб Публичного Партнера, и Публичный Партнер вправе предъявить требование о взыскании реального ущерба Публичного Партнера по независимой (банковской) гарантии, предоставленной Частным Партнером в соответствии со статьей 14 Соглашения. При этом Частный Партнер обязан приложить разумные усилия для снижения размера ущерба Публичного Партнера.

13.9.2. Для возмещения реального ущерба Публичного Партнера Публичный Партнер обязан направить Частному Партнеру уведомление, содержащее оценку реального ущерба Публичного Партнера и расчет суммы, которую он требует, а Частный Партнер в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязан направить ответ, согласен ли он с таким расчетом или нет.

13.9.3. В случае если Частный Партнер соглашается с расчетом, изложенным в уведомлении, то Частный Партнер обязан выплатить сумму, указанную в уведомлении, в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты получения уведомления, если Стороны не договорятся об ином.

13.9.4. В случае если Частный Партнер не соглашается с расчетом или не отвечает на уведомление Публичного Партнера, Стороны должны провести переговоры с целью определения расчета и порядка возмещения реального ущерба Публичного Партнера в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты окончания срока, указанного в пункте 13.9.3 Соглашения, и принять решение относительно возмещения реального ущерба Публичного Партнера.

13.9.5. Если Стороны не смогли прийти к согласию в отношении расчета суммы реального ущерба Публичного Партнера в течение 30 (тридцати) рабочих дней после начала переговоров, либо в случае отказа любой из Сторон от проведения переговоров по расчету суммы реального ущерба Публичного Партнера, каждая из Сторон вправе инициировать рассмотрение вопроса в качестве спора в соответствии со статьей 17 Соглашения.

13.10. Требования третьих лиц:

13.10.1. Без ущерба для прочих прав Частного Партнера Публичный Партнер должен возместить Частному Партнеру все убытки, связанные с предъявлением Частному Партнеру требований третьих лиц, при условии, что такие требования третьих лиц и убытки Частного Партнера вызваны виновными действиями или бездействием Публичного Партнера или лиц на стороне Публичного Партнера.

13.10.2. Без ущерба для прочих прав Публичного Партнера Частный Партнер должен возместить Публичному Партнеру все убытки, связанные с предъявлением Публичному Партнеру требований третьих лиц, при условии, что такие требования третьих лиц и убытки Публичного Партнера вызваны виновными действиями или бездействием Частного Партнера

или лиц на стороне Частного Партнера.

13.10.3. Не подлежат возмещению убытки Стороны, возникшие в связи с предъявлением третьими лицами требований, основанных на нарушении указанной Стороной требований Законодательства и обязательств по настоящему Соглашению.

14. Обеспечение исполнения Частным партнером обязательств по Соглашению, размеры предоставляемого финансового обеспечения и срок, на который предоставляется обеспечение.

14.1. Частный партнер обязан предоставить Публичному партнеру следующее обеспечение исполнения обязательств:

а) независимую (банковскую гарантию) по исполнению на этапах Проектирования и Создания Объекта. В случае неисполнения указанных обязательств, Публичный партнер вправе представить требование о выплате денежных средств по независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапах Проектирования, Создания в счет компенсации Ущерба Публичного Партнера, причиненного Публичному Партнеру Частным Партнером и (или) (и) неуплаты Частным Партнером Публичному Партнеру неустойки (штрафа, пени), подлежащей уплате в случае и в порядке, предусмотренном Соглашением;

б) независимую (банковскую) гарантию по исполнению обязательств на этапе Эксплуатации и Технического обслуживания Объекта. В случае неисполнения указанных обязательств, Публичный Партнер вправе представить требование о выплате денежных средств по независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания в счет компенсации Ущерба Публичного Партнера, причиненного Публичному Партнеру Частным Партнером и (или) (и) неуплаты Частным Партнером Публичному Партнеру неустойки (штрафа, пени), подлежащей уплате в случае и в порядке, предусмотренном Соглашением.

14.2. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания Соглашения Частный Партнер обязан предоставить в пользу Публичного Партнера независимую (банковскую) гарантию по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания.

14.2.1. Независимая (банковская) гарантия по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания должна отвечать следующим требованиям:

а) размер независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания должен составлять не менее 5 % (пяти процентов) от Расчетной стоимости Объекта ГЧП (общей расчетной стоимости Объекта ГЧП – п.4.4. Соглашения) - с даты начала выполнения работ по этапу Проектирования и до получения последнего разрешения на ввод всех составных частей Объекта ГЧП;

б) должна быть действительна в течение срока, равного или превышающего 15 (пятнадцать) месяцев с даты ее вступления в силу;

в) должна быть составлена на русском языке.

г) не позднее, чем за 10 (десять) дней до наступления срока окончания действия соответствующей независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания Частный Партнер обязан предоставить Публичному Партнеру независимую (банковскую) гарантию по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания, дата вступления в силу которой не может быть позднее даты, следующей после окончания срока действия действующей независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания и срок действия которой должен быть равен или превышать 3 (три) месяца с даты вступления в силу соответствующей независимой

(банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания, но не позднее даты Ввода в эксплуатацию Объекта ГЧП. Публичный Партнер обязуется в течение 3 рабочих дней со дня получения соответствующей независимой (банковской) гарантии вернуть Частному Партнеру предыдущую независимую (банковскую) гарантию по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания вместе с подписанным уполномоченным лицом Публичного Партнера письменным уведомлением об отказе от своих прав по данной независимой (банковской) гарантии, выданным на имя эмитента предыдущей независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания. Требования настоящего пункта не применяются, если до выдачи соответствующей независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания Сторона, действуя в соответствии с настоящим Соглашением, направила уведомление о досрочном прекращении Соглашения.

д) Частный партнер обязуется согласовать с Публичным партнером кандидатуру Банка-Гаранта, основные условия независимой (банковской) гарантии, а также проект независимой (банковской) гарантии, предусмотренной подпунктом "а" пункта 14.1 настоящего Соглашения.

Публичный партнер обязан согласовать либо направить мотивированные возражения против кандидатуры Банка-Гаранта в случае его несоответствия требованиям, установленным постановлением Правительства РФ от 15.06.2009 № 495 "Об установлении требований к концессионеру в отношении банков, предоставляющих безотзывные банковские гарантии, банков, в которых может быть открыт банковский вклад (депозит) концессионера, права по которому могут передаваться концессионером концеденту в залог, и в отношении страховых организаций, иностранных страховых организаций, имеющих право в соответствии с Законом Российской Федерации "Об организации страхового дела в Российской Федерации" осуществлять страховую деятельность на территории Российской Федерации, с которыми концессионер может заключить договор страхования риска ответственности за нарушение обязательств по концессионному соглашению", отдельных условий обеспечения исполнения обязательств по Соглашению, проекта банковской гарантии в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего запроса Частного партнера.

В случае неполучения Частным партнером согласования, предусмотренного абзацем 2 подпункта "д" настоящего пункта Соглашения, указанный в запросе Частного партнера Банк-Гарант, включая отдельные условия обеспечения исполнения обязательств и проект банковской гарантии, считаются согласованными без замечаний.

**14.2.2.** В дату получения последнего разрешения на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, структурно образующих Объект ГЧП, Публичный Партнер обязан направить Частному Партнеру оригинал независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания вместе с подписанным уполномоченным лицом Публичного Партнера письменным уведомлением об отказе от своих прав по данной независимой (банковской) гарантии, выданным на имя банка, эмитировавшего независимую (банковскую) гарантию по исполнению обязательств на этапах Проектирования и Создания.

**14.2.3.** Если независимая (банковская) гарантия не соответствует хотя бы одному из требований, указанных в пунктах 14.2.1 (а) - (д), Публичный Партнер не принимает такую независимую (банковскую) гарантию в качестве обеспечения обязательств Частного Партнера в рамках подпункта 9 пункта 2 статьи 12 Закона о ГЧП.

**14.3.** Не позднее начала периода Технического обслуживания Объекта ГЧП Частный

Партнер обязан предоставить в пользу Публичного Партнера независимую (банковскую) гарантию по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания.

**14.3.1.** Независимая (банковская) гарантия по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания должна отвечать следующим требованиям:

а) размер независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания должен составлять не менее 5 (пяти) процентов от возможных затрат на Техническое обслуживание и Эксплуатацию (определяется по п.40 Предложения о реализации проекта государственно-частного партнерства);

б) должна быть действительна в течение срока, равного или превышающего 12 (двенадцать) месяцев с даты ее вступления в силу;

в) независимая (банковская) гарантия по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания должна быть составлена на русском языке. В случае если независимая (банковская) гарантия по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания также составлена на иностранном языке, то текст на русском языке имеет преимущественную силу;

г) не позднее, чем за 30 рабочих дней до наступления срока окончания действия соответствующей независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания Частный Партнер обязан предоставить Публичному Партнеру независимую (банковскую) гарантию по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания, дата вступления в силу которой не может быть позднее даты, следующей после окончания срока действия действующей независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания и срок действия которой должен быть равен или превышать 12 (двенадцать) месяцев с даты вступления в силу соответствующей независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания, но не позднее даты истечения срока действия Соглашения.

Публичный Партнер обязуется в момент получения соответствующей независимой (банковской) гарантии вернуть Частному Партнеру предыдущую банковскую гарантию по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания вместе с подписанным уполномоченным лицом Публичного Партнера письменным уведомлением об отказе от своих прав по данной независимой (банковской) гарантии, выданным на имя банка, эмитировавшего предыдущую независимую (банковскую) гарантию по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания.

Требования настоящего пункта не применяются, если до выдачи соответствующей независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания Сторона, действуя в соответствии с настоящим Соглашением, направила уведомление о досрочном прекращении Соглашения;

д) Частный партнер обязуется согласовать с Публичным партнером кандидатуру Банка-Гаранта, основные условия независимой (банковской) гарантии, а также проект независимой (банковской) гарантии, предусмотренной подпунктам "б" пункта 14.1 настоящего Соглашения.

Публичный партнер обязан согласовать либо направить мотивированные возражения против фигуры Банка-Гаранта, в случае его несоответствия требованиям, установленным постановлением Правительства РФ от 15.06.2009 № 495 "Об установлении требований к концессионеру в отношении банков, предоставляющих безотзывные банковские гарантии, банков, в которых может быть открыт банковский вклад (депозит) концессионера, права по

которому могут передаваться концессионером концеденту в залог, и в отношении страховых организаций, иностранных страховых организаций, имеющих право в соответствии с Законом Российской Федерации "Об организации страхового дела в Российской Федерации" осуществлять страховую деятельность на территории Российской Федерации, с которыми концессионер может заключить договор страхования риска ответственности за нарушение обязательств по концессионному соглашению" отдельных условий обеспечения исполнения обязательств по Соглашению, проекта банковской гарантии в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего запроса Частного партнера.

В случае неполучения Частным партнером согласования, предусмотренного абзацем 2 подпункта "д" настоящего пункта Соглашения, указанный в запросе Частного партнера Банк-Гарант, включая отдельные условия обеспечения исполнения обязательств и проект банковской гарантии, считаются согласованными без замечаний.

**14.3.2.** Не позднее 30 (тридцати) дней с даты истечения срока Соглашения Публичный Партнер обязан направить Частному Партнеру оригинал соответствующей независимой (банковской) гарантии по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания вместе с подписанным уполномоченным лицом Публичного Партнера письменным уведомлением об отказе от своих прав по данной независимой (банковской) гарантии, выданным на имя банка, эмитировавшего независимую (банковскую) гарантию по исполнению обязательств на этапе Технического обслуживания.

**14.3.3.** Если независимая (банковская) гарантия не соответствует хотя бы одному из требований, указанных в пунктах 14.3.1(а) - (д), Публичный Партнер не принимает такую независимую (банковскую) гарантию в качестве обеспечения обязательств Частного Партнера в рамках подпункта 9 пункта 2 статьи 12 Закона о ГЧП.

**14.4.** Все расходы по оформлению, продлению банковских гарантий, подлежащих оформлению Частным партнером в пользу Публичного партнера, предусмотренных условиями настоящего Соглашения, несет Частный партнер, указанные расходы не подлежат компенсированию со стороны Публичного партнера, являются затратами на исполнение Соглашения.

**15. Взаимодействие Сторон при наступлении обстоятельств непреодолимой силы. Гарантии и заверения.**

**15.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Соглашению, если это неисполнение явилось следствием чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила), перечень которых приведен в настоящем соглашении (форс-мажор) и других обстоятельств, возникших после заключения настоящего Соглашения и которые Сторона не могла предвидеть на момент заключения настоящего Соглашения или предотвратить разумными мерами.

Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны договорились понимать, в частности, следующее:

а) война, военные действия и военные операции (объявленные или необъявленные), вооруженные конфликты либо действия зарубежных противников, при этом - в каждом случае - если в таковых участвует Российская Федерация, либо если таковые оказывают на Российскую Федерацию непосредственное влияние, в том числе введение в Российской Федерации военного положения или чрезвычайного положения;



б) ядерное, химическое или биологическое заражение строительной площадки Объекта, за исключением случаев, когда источник или причина такого заражения является результатом действий (бездействий) Частного Партнера или лица на стороне Частного Партнера;

в) столкновение военных или гражданских воздушных судов с любой частью Объекта;

г) революции, беспорядки, восстания, гражданское неповиновение, саботаж или терроризм, если таковые возникают на территории Российской Федерации и, если таковые непосредственно влияют на Российскую Федерацию;

д) забастовки, намеренно замедленная работа и (или) локауты, или производственные конфликты на территории Ленинградской области, которые не ограничены исключительно персоналом Частного Партнера и (или) любого из лиц на стороне Частного Партнера;

е) стихийные бедствия, любое влияние стихий, включая молнии, землетрясения, наводнения, проседание грунта, затяжные или обильные осадки, цунами, бури, снежные бури, ураганы, или торнадо;

ж) пандемия, эпидемии или эпизоотии (за исключением оговорки, указанной в пункте 15.1.1 настоящего Соглашения);

з) аварии, взрывы на инженерных и коммунальных объектах, иные чрезвычайные происшествия или аварии техногенного воздействия, за исключением случаев, когда источник или причина такого события являются результатом действий (бездействий) Частного Партнера и (или) любого из лиц на стороне Частного Партнера;

и) природные явления, повлекшие наступление чрезвычайных ситуаций, признаваемых уполномоченными органами государственной власти в соответствии с Законодательством.

к) запретительные и (или) ограничительные меры, вводимые органами государственной власти и управления Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, запретительные и (или) ограничительные меры, вводимые органами государственной власти и управления иностранных государств, ограничивающих или запрещающих ввоз в Российскую Федерацию товаров, номенклатура которых необходима для исполнения обязательств по настоящему Соглашению

15.1.1. Любые требования, запреты, ограничения, принимаемые государственными и местными органами власти, в связи с тяжелой эпидемиологической ситуацией (пандемией COVID-19 или иных категорий пандемий), могут быть признаны обстоятельствами непреодолимой силы если они непосредственно влияют на исполнение сторонами обязательств по настоящему договору, то есть запрещают, ограничивают либо делают невозможным выполнение стороной Соглашения полностью либо в части какого-либо обязательств из соглашения.

**15.2.** Срок исполнения обязательств по Соглашению продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и которое потребовалось на устранение их последствий. Если в результате действия непреодолимой силы выполнение Соглашения в соответствии с его условиями окажется невозможным, Стороны вправе внести необходимые изменения в Соглашение или расторгнуть Соглашение в установленном порядке.

**15.3.** О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана сообщить об этом другой Стороне, приложив надлежащее подтверждение.

Каждое уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы должно содержать сведения о (об):

а) обстоятельстве непреодолимой силы и его предполагаемой длительности (в той мере, в какой это возможно оценить);

б) влиянии обстоятельства непреодолимой силы на исполнение пострадавшей Стороной своих обязательств по Соглашению (в той мере, в какой это возможно оценить);

в) действиях, предпринимаемых и (или) предпринятых пострадавшей Стороной для устранения последствий обстоятельств непреодолимой силы;

г) предлагаемых пострадавшей Стороной изменений условий Соглашения (если таковые предлагаются), необходимых в связи с наступлением обстоятельства непреодолимой силы для продолжения исполнения пострадавшей Стороной обязательств по Соглашению (в случае необходимости);

д) оценке отсрочки, необходимой пострадавшей Стороне для исполнения любого из своих обязательств, подверженных влиянию обстоятельства непреодолимой силы и срока переноса даты Ввода в эксплуатацию Объекта.

15.3.1. В качестве доказательства действия непреодолимой силы могут служить общеизвестные сведения, либо соответствующее свидетельство, выданное Торгово-промышленной палатой, либо другие документы соответствующих органов и/или организаций.

15.4. Обстоятельство непреодолимой силы не освобождает Сторону, не подвергнушуюся действию таких обстоятельств, от исполнения обязательств в соответствии с Соглашением, после окончания действия обстоятельств непреодолимой силы.

15.5. В случае если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 1 (одного) года, это будет являться основанием для досрочного расторжения настоящего Соглашения в одностороннем внесудебном порядке по инициативе любой из сторон в порядке, предусмотренном статьей 18 Соглашения о ГЧП.

15.6. Любое из перечисленных в настоящем пункте 15.6. обстоятельств, наступившее после даты заключения Соглашения, если иное не установлено в Соглашении, является Особым обстоятельством:

15.6.1. нарушение Публичным партнером сроков предоставления документации, обязанность по предоставлению которой предусмотрена настоящим Соглашением;

15.6.2. нарушение Публичным партнером срока предоставления (либо непредоставление) Земельного участка и/или Существующих объектов недвижимости на срок более 15 (Пятнадцати) Рабочих дней;

15.6.3. несоблюдение Публичным партнером гарантий, предоставленных в соответствии с Соглашением;

15.6.4. выявление в отношении Земельного участка обстоятельств, препятствующих Созданию, Эксплуатации и/или Техническому обслуживанию Объекта, в том числе обнаружение на участке (включая обнаружение в почве или грунтовых водах) археологических объектов, опасных веществ, военных коммуникаций, подземных инженерных сетей и коммуникаций, препятствующих осуществлению Частным партнером обязательств по Соглашению, выявление Частным партнером непригодности Земельного участка для осуществления обязательств по Соглашению, а равно выявление притязаний третьих лиц на Земельный участок;

15.6.5. прекращение Договора аренды в отношении Земельного участка, если такое прекращение произошло по причинам, не связанным с нарушением Частным партнером условий такого Договора аренды;

15.6.6. превышение общего объема финансирования проекта более чем на 20 % (двадцать

процентов) по сравнению с общим объемом финансирования, предусмотренным Соглашением;

15.6.7. любая невыдача государственными органами разрешения, согласования, лицензии и допуска (включая разрешения, согласования и лицензии любых иных третьих лиц, привлекаемых Частным партнером для целей выполнения Соглашения), необходимых в соответствии с Законодательством для исполнения обязательств по Соглашению, в нарушение Законодательства, при условии, что Частный партнер выполнил все необходимые с его стороны действия согласно Соглашению и Законодательству для получения указанного разрешения, согласования, лицензии и допуска;

15.6.8. отказ уполномоченного лица, государственного органа в выдаче разрешения на снос объектов недвижимости, снос и пересадку зеленых насаждений в порядке, установленном Законодательством, препятствующее Созданию Объекта и/или его частей;

15.6.9. отзыв или изменение разрешения, согласования, лицензии и допуска, необходимых для исполнения обязательств по Соглашению за исключением случаев, когда:

15.6.9.1. такие разрешение, согласование, лицензия и/или допуск были прекращены или ограничены на основании, прямо предусмотренном Соглашением;

15.6.9.2. Частный партнер нарушил требование Законодательства или законное требование государственного органа, отвечающего за выдачу такого разрешения, согласования, лицензии и/или допуска;

15.6.10. действия и/или бездействия Публичного партнера или государственных органов, в случаях, когда в результате такого действия и/или бездействия Частный партнер не может своевременно исполнить свои обязательства по Соглашению, при условии, что Частный партнер в сложившихся обстоятельствах предпринял все необходимые действия для исполнения своих обязательств, установленных Соглашением;

15.6.11. вмешательство Публичного партнера или привлеченных им лиц в хозяйственную деятельность Частного партнёра в нарушение требований Законодательства и/или Соглашения;

15.6.12. несоблюдение государственными органами Законодательства в отношении Частного партнера или в связи с деятельностью, предусмотренной Соглашением, а именно любые необоснованные и неправомерные:

15.6.12.1. невыдача государственным органом или отказ в согласовании, возобновлении, продлении разрешения, согласования, лицензии и/или допуска в нарушение Законодательства;

15.6.12.2. решение государственного органа о прекращении действия или отзыв разрешения, согласования, лицензии и/или допуска в нарушение Законодательства;

15.6.12.3. существенная задержка в выдаче, возобновлении, продлении, согласовании государственным органом (при этом существенной признается задержка на срок, превышающий половину срока, предусмотренного Законодательством для выдачи (возобновления, продления, согласования) соответствующего разрешения, согласования, лицензии и/или допуска, либо, если такой срок в Законодательстве не предусмотрен, неисполнение обязанности по выдаче (возобновлению, продлению, согласованию) соответствующего разрешения, согласования, лицензии и/или допуска в течение более 30 (Тридцати) Рабочих дней с даты направления необходимых в соответствии с Законодательством документов, при условии, что Частный партнер выполнил все необходимые с его стороны действия согласно Соглашению и Законодательству);

15.6.12.4. задержка срока государственной регистрации в Едином государственном

реестре недвижимости;

15.6.12.5. необоснованная и неправомерная выдача государственным органом предписания (требования) Частному партнеру, исполнение которого для Частного партнера является обязательным, издание государственным иного индивидуального правового акта, что приводит к тому, что:

15.6.12.5.1. Частный партнер оказывается неспособным исполнить принятые на себя обязательства, - при условии обжалования такого предписания (требования), иного индивидуального правового акта Частным партнером в порядке и на условиях, предусмотренных Законодательством;

15.6.12.5.2. ухудшается положение Частного партнера по сравнению с тем положением, в котором он находился на дату заключения Соглашения, в результате чего Частный партнер в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении Соглашения - при условии обжалования такого предписания (требования), иного индивидуального правового акта Частным партнером в порядке и на условиях, предусмотренных Законодательством;

15.6.12.6. национализация, реквизиция, изъятие для государственных нужд или иное законное изъятие используемого в целях Соглашения имущества Частного партнера, включая Объект, Земельный участок, а также имущество третьих лиц, привлеченных Частным партнером для исполнения условий Соглашения (в случае их привлечения Частным партнером);

15.6.12.7. изменение Законодательства (вступление в силу любого правового акта после заключения Соглашения, или изменение, отмена, признание недействительным или замена любого правового акта, действующих на дату заключения Соглашения), которое:

15.6.12.7.1. приводит к тому, что Стороны оказываются неспособными исполнить принятые на себя обязательства;

15.6.12.7.2. ухудшает положение Частного партнера по сравнению с тем положением, в котором он находился на дату заключения Соглашения, в результате чего Частный партнер в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении Соглашения, установлением режима запретов и ограничений в отношении Частного партнера, установлением норм, существенно изменяющих регулирование деятельности Частного партнера при исполнении Соглашения.

15.6.12.8. При этом считается, что положение Частного партнера существенно ухудшается, и он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении Соглашения, в том числе, но не исключительно, в случае если:

15.6.12.8.1. изменение Законодательства влечет увеличение размера арендной платы за Земельный участок более чем на 10 % (десять процентов) по сравнению с размером арендной платы, определенным на дату заключения Соглашения;

15.6.12.8.2. изменение Законодательства приводит к тому, что Проектная документация и иные документы по Соглашению не позволяют получить необходимые разрешения, согласования, лицензии и/или допуски для исполнения обязательств Частного партнера по Соглашению;

15.6.12.8.3. произошло существенное повышение уровня инфляции, произошедшее после заключения Соглашения, которое состоит в увеличении ежеквартального индекса сметной стоимости строительства, публикуемого Минстроем России, более чем на 2 (Два) процентных пункта по сравнению с аналогичным показателем в предшествующем квартале;

15.6.12.8.4. введен карантин в отношении Объекта;

15.6.12.8.5. совершены действия третьих лиц, не относящихся к Публичному партнеру или Частному партнеру, последствием которых является появление недостатков в результате работ, выполняемых Частным партнером по Соглашению;

15.6.12.8.6. произошло увеличение размера арендой платы по Договору аренды более чем на 10 % (десять процентов) по сравнению с размером арендной платы, определенным на дату заключения Соглашения, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15.6.12.8.1 Соглашения.

15.6.12.8.7. совершены действия (бездействие) ресурсоснабжающих организаций, включая:

- нарушение срока предоставления технических условий по подключению Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения сверх сроков, предусмотренных Законодательством, при условии, что Частный партнер выполнил все необходимые с его стороны действия согласно Соглашению и Законодательству для получения указанных технических условий;

- предоставление Частному партнеру недействительных (непригодных для осуществления мероприятий по подключению Объекта) технических условий;

- предоставление Частному партнеру ненадлежащих технических условий, в том числе с объемами потребления (мощностью), непригодными для создания и осуществления деятельности с использованием Объекта;

- предоставление технических условий, влекущих какие-либо Дополнительные расходы на производство работ, не предусмотренных Проектной документацией;

- нарушение срока подключения Объекта к сетям, предусмотренного техническими условиями и (или) Законодательством, при условии, что Частный партнер выполнил все необходимые с его стороны действия согласно Соглашению и Законодательству для такого подключения.

15.6.12.8.8. проводятся акции протеста, длящиеся более 15 (Пятнадцати) дней подряд;

15.6.12.8.9. вынесено налоговым органом решение о привлечении Частного партнера к налоговой ответственности, и (или) доначислении Частному партнеру сумм налогов, подлежащих уплате Частным партнером в соответствии с указанным решением налогового органа, при условии, что в связи с увеличением совокупной налоговой нагрузки Частный партнер в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении Соглашения. Во избежание сомнений, для применения настоящего подпункта, Частный партнер должен предпринять все коммерчески и юридически обоснованные действия, направленные на обжалование вынесенного налоговым органом решения в судебном порядке, но решение налогового органа было подтверждено в установленном порядке решением суда, вступившим в законную силу.

**15.7.** Любое из перечисленных в пункте 15.6. Соглашения обстоятельств признается Особым обстоятельством, если выполняется хотя бы одно из следующих условий:

15.7.1. в результате наступления этого обстоятельства происходит нарушение сроков, предусмотренных Соглашением;

15.7.2. наступление этого обстоятельства повлекло или повлечет дополнительные расходы, издержки, реальный ущерб (далее - Дополнительные расходы) для Частного партнера.

**15.8.** Не является Особым обстоятельством такое обстоятельство, которое возникло

исключительно вследствие виновных действий (бездействия) Частного партнера или привлеченных им лиц.

**15.9.** В случае наступления Особого обстоятельства:

15.9.1. если возникают последствия, предусмотренные подпунктами 15.7.1. и 15.7.2. Соглашения, то сроки исполнения соответствующих обязательств Частного партнера продлеваются на такой срок, который является справедливым и разумным в данных обстоятельствах для устранения причины Задержки сроков;

15.9.2. если возникает необходимость внесения изменений в Соглашение, Стороны обязаны начать переговоры о внесении необходимых изменений и предпринять все меры, необходимые для внесения изменений в случае, если внесение таких изменений допускается Соглашением и Законодательством;

15.9.3. если возникают последствия, предусмотренные подпунктом 15.7.2. Соглашения, то срок ввода Объекта ГЧП в эксплуатацию и срок действия Соглашения должен быть продлен на срок, достаточный для того, чтобы Частный партнер изыскал необходимые средства для компенсации понесенных дополнительных издержек.

**15.10.** Частный партнер не несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с Соглашением в случае, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение вызвано Особым обстоятельством.

В случае, если причины Задержки сроков и/или возникновения Дополнительных расходов Частного партнера не устранены в течение 60 дней с даты их возникновения, то независимо от наличия спора в соответствии с п.15.14. Соглашения, Стороны обязуются провести переговоры с целью определения целесообразности дальнейшего исполнения Соглашения, его изменения или его расторжения.

**15.11.** Частный партнер обязан не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней с момента, когда он узнал о наступлении Особого обстоятельства, письменно уведомить Публичного партнера о наступлении Особого обстоятельства, после чего не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты сообщения Публичному партнеру о наступлении Особого обстоятельства направить Публичному партнеру уведомление об Особом обстоятельстве (далее – Уведомление об особом обстоятельстве), которое должно содержать следующие сведения:

- описание Особого обстоятельства и причин его наступления, а также описание разумных мер, принятых Частным партнером во избежание наступления этого Особого обстоятельства в случае, если принятие таких мер возможно с учетом характера Особого обстоятельства;

- предлагаемые Частным партнером изменения в Соглашение, включая изменения сроков исполнения обязательств, Договора аренды, Проектной документации, необходимые для продолжения исполнения Частным партнером обязательств по Соглашению (при необходимости);

**15.12.** В течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения Уведомления об особом обстоятельстве Публичный партнер обязан направить Частному партнеру ответ, содержащий согласие или мотивированное несогласие со сведениями, содержащимися в Уведомлении об особом обстоятельстве.

**15.13.** До истечения указанного в пункте 15.12. Соглашения срока Публичный партнер вправе потребовать предоставления Частным партнером дополнительных сведений и разъяснений уже предоставленных сведений относительно Особого обстоятельства. Частный партнер обязан предоставить такие дополнительные сведения и разъяснения без

необоснованных задержек. Течение указанного в пункте 15.12. Соглашения срока приостанавливается с момента предъявления Публичным партнером требования о предоставлении дополнительных сведений и разъяснений и возобновляется с момента предоставления Частным партнером этих дополнительных сведений и разъяснений.

**15.14.** Если Публичный партнер не согласен с какой-либо частью Уведомления об особом обстоятельстве, то такой вопрос должен рассматриваться как спор, подлежащий разрешению в соответствии со статьей 17 Соглашения.

**15.15.** При наличии указанного в пункте 15.14. Соглашения Спора Публичный партнер обязан, не дожидаясь разрешения этого Спора, обеспечить изменение Соглашения, Договора аренды в части, относящейся к содержащимся в Уведомлении об особом обстоятельстве сведениям, в отношении которых отсутствует спор.

**15.16.** В случае согласия Публичного партнера со сведениями, содержащимися в Уведомлении об особом обстоятельстве, в какой-либо их части или полностью, Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к Соглашению и, если применимо, к Договору аренды.

## 16. Заверения и гарантии Сторон по Соглашению о ГЧП.

16.1. Публичный Партнер заверяет и гарантирует Частному Партнеру, что каждое из следующих обстоятельств на дату заключения Соглашения является достоверным и действительным во всех существенных аспектах и исключительно в той мере, в которой данные заверения и гарантии связаны с Проектом, при этом при заключении Соглашения Частный Партнер исходит из таких обстоятельств и рассматривает их в качестве существенных для надлежащего исполнения Соглашения:

а) Публичный Партнер обладает полномочиями для заключения и исполнения Соглашения и иных договоров, необходимых для реализации Проекта, стороной которых он является, а также будет обладать полномочиями для заключения и исполнения договора аренды Земельного участка, необходимых для реализации Проекта, на дату их заключения, а также полномочиями для передачи Частному партнеру Существующих объектов недвижимости;

б) в отношении Публичного Партнера не была введена временная финансовая администрация в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации;

в) Соглашение устанавливает обязательства Публичного Партнера, которые являются действительными и подлежащими принудительному исполнению в случае их неисполнения в порядке, предусмотренном Соглашением и Законодательством;

г) выполнение Публичным Партнером своих обязательств в соответствии с Соглашением, исполнение Публичным Партнером сделок с его участием, предусмотренных в настоящем Соглашении, не противоречит ни Законодательству, ни условиям договоров, соглашений, стороной которых является Публичный Партнер, и (или) действие которых касается Публичного Партнера, а также не приводит к их нарушению и не является нарушением обязательств по ним;

д) в отношении Публичного Партнера отсутствуют какие-либо нарушения или несоблюдение приказов, предписаний, судебных запретов или решений какого-либо суда либо предписаний государственных органов, или любых органов власти иностранных государств, имеющих обязательную юридическую силу, которые могут привести к нарушению или прекращению Соглашения;

е) Публичный Партнер выполнил все процедуры, необходимые для заключения Соглашения и иных договоров, заключаемых в целях реализации Проекта, в соответствии с Законодательством, внутренними документами и регламентами Публичного Партнера;

ж) права Частного Партнера и обязанности Публичного Партнера по Соглашению являются действительными и исполнимыми и не противоречат Законодательству.

**16.2.** Частный Партнер заверяет и гарантирует Публичному Партнеру, что каждое из следующих обстоятельств на дату заключения Соглашения является достоверным и действительным во всех существенных аспектах и исключительно в той мере, в которой данные заверения и гарантии связаны с Проектом, при этом при заключении Соглашения Публичный Партнер исходит из таких обстоятельств и рассматривает их в качестве существенных для надлежащего исполнения Соглашения:

а) Частный Партнер является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и действующим в соответствии с применимым правом, и имеет право на осуществление своей хозяйственной деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Законодательством;

б) в отношении Частного Партнера не возбуждена процедура несостоятельности, ликвидации или иные аналогичные процедуры; в отношении него не было принято решение уполномоченным органом о принудительной ликвидации или прекращении деятельности и не было назначено наказание в виде административного приостановления деятельности;

в) в отношении Частного Партнера отсутствуют какие-либо нарушения или несоблюдения вступивших в силу приказов, предписаний, судебных запретов или указов какого-либо суда, государственных органов или любых органов власти иностранных государств, имеющих юридически обязательную силу, которые могут привести к неисполнению Соглашения;

г) на Частного Партнера вступившим в силу решением суда или любого государственного органа не возложено никаких обязательств по оплате каких-либо штрафов, пеней или судебных запретов, или какой-либо гражданской или другой ответственности, которые в совокупности привели или могут привести к неисполнению Соглашения;

д) на дату заключения Соглашения Частный Партнер:

- имеет все необходимые полномочия для заключения и исполнения Соглашения;

- получил все необходимые на дату заключения Соглашения Разрешения и предпринял со своей стороны все необходимые корпоративные и другие действия, необходимые для заключения Соглашения, а также для осуществления всех своих прав и исполнения обязательств согласно Соглашению;

- заключение Частным Партнером Соглашения и договоров для его исполнения не противоречит его учредительным документам, Законодательству, условиям любых договоров, стороной по которым является Частный Партнер и (или) действие которых касается Частного Партнера, а также не приводит к их нарушению и не является нарушением обязательств по таким договорам;

е) все документы, предоставленные Публичному Партнеру или лицу на стороне Публичного Партнера в рамках или в связи с заключением Соглашения, были на момент их подачи действительными и достоверными;

ж) Частный Партнер или лица на стороне Частного Партнера не предпринимали никаких действий, не соответствующих Законодательству, в целях обеспечения принятия Публичным Партнером Решения о реализации проекта;



з) Частный партнер обладает необходимым объемом собственных и привлеченных (вне рамок настоящего Соглашения) денежных средств, необходимых для исполнения условий настоящего Соглашения (как в части Проектирования и Создания Объекта, так и в части Эксплуатации и Технического обслуживания).

## 17. Разрешение споров

17.1. Стороны пришли к соглашению, что все споры, разногласия, возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью настоящего Соглашения (в том числе, но не ограничиваясь), подлежат урегулированию путем проведения переговоров в порядке и сроки, определенные настоящим разделом Соглашения.

17.1.1. Достигнутое соглашение о порядке урегулирования споров и разногласий путем проведения переговоров не лишает Стороны права на защиту своих законных интересов иными способами, предусмотренными действующим законодательством, в том числе путем обращения в компетентный суд, определенных настоящим Соглашением (договорная подсудность).

17.2. В случае возникновения между Сторонами спора, касающегося исполнения настоящего Соглашения или в связи с его недействительностью или незаключенностью, Сторона обязана направить в адрес второй Стороны письмо-претензию с указанием на следующие обстоятельства:

а) описание требования со ссылками на соответствующие условия настоящего Соглашения, действующее законодательство;

б) суть требования Стороны в связи со спором, включая сведения о причинных убытках, их размере и подтверждающих документов;

в) предполагаемую дату / срок проведения переговоров для урегулирования возникших между Сторонами разногласий. Дата проведения переговоров должна быть определена не ранее чем через 10 (десять) рабочих дней с момента получения второй Стороной соответствующего письма-претензии.

17.3. В случае необходимости подготовки письменной и документально-подтвержденной позиции Стороне, получившей письмо-претензию, дата проведения переговоров может быть отложена, но на срок не более чем 10 (десять) рабочих дней.

17.4. Для целей проведения переговоров по разногласиям, возникшим между Сторонами, может быть привлечено третье (независимое) лицо (медиатор). Решение о привлечении медиатора должно быть принято на основании отдельного соглашения между Сторонами.

17.5. В случае невозможности урегулирования возникших между Сторонами разногласий или в случае невозможности урегулирования спора в рамках переговоров, Сторона, полагающая, что ее права и законные интересы нарушены, вправе передать спор на рассмотрение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## 18. Досрочное прекращение соглашения

18.1. Соглашение может быть досрочно прекращено по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных действующим Законодательством или Соглашением.

18.2. Соглашение может быть расторгнуто в судебном порядке по требованию Частного Партнера:

18.2.1. в случае просрочки исполнения Публичным Партнером более чем на 60

(шестьдесят) дней обязательств по предоставлению Частному партнеру Земельного участка;

**18.2.2.** в случае если Публичный Партнер не исполняет решение суда по любым решениям, принятым в порядке разрешения споров в соответствии со статьей 17 Соглашения, в течение более чем 60 (шестидесяти) календарных дней со дня вступления в силу решения суда (по основаниям неисполнения условий настоящего Соглашения), за исключением случаев, когда в соответствии с Законодательством для исполнения такого решения суда требуется больший срок, а также когда в решении суда предусмотрен иной срок исполнения.

**18.3.** Соглашение может быть расторгнуто в судебном порядке по требованию Публичного Партнера:

**18.3.1.** в случае если Частным Партнером нарушены сроки выполнения работ, установленные разделом 5 настоящего Соглашения более чем на 360 (триста шестьдесят) календарных дней при условии отсутствия обстоятельств, исключаяющих вину Частного партнера в просрочке исполнения обязательств

**18.3.2.** в случае если Частный Партнер не исполняет решение суда по любым решениям, принятым в порядке разрешения споров в соответствии со статьей 17 Соглашения, в течение более чем 60 (шестьдесят) календарных дней со дня вступления в силу решения суда (по основаниям неисполнения условий настоящего Соглашения), за исключением случаев, когда в соответствии с Законодательством для исполнения такого решения суда требуется больший срок, а также когда в решении суда предусмотрен иной срок исполнения.

**18.4.** Для целей настоящего Соглашения Стороны соглашаются, что каждое из обстоятельств, перечисленных в пунктах 18.2 - 18.3 Соглашения, является существенным нарушением условий Соглашения в значении пункта 10 статьи 13 Закона о ГЧП и подпункта 1 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**18.5.** Соглашение может быть прекращено по решению суда по требованию Частного Партнера, если обстоятельство непреодолимой силы (форс-мажор) не устранено в течение одного года, а особое обстоятельство не устранено в течение 180 (ста восьмидесяти) дней подряд с даты начала действия обстоятельства непреодолимой силы или особого обстоятельства соответственно, и (или) ведет к Дополнительным расходам Частного Партнера в размере более 5 % (пяти процентов) от Расчетной стоимости Объекта.

**18.6.** В случае досрочного прекращения Соглашения по любой причине, включая признание недействительными в судебном порядке Соглашения, Частный Партнер обязуется в сроки, указанные ниже:

а) в течение 120 (ста двадцати) дней с момента прекращения Соглашения, но не ранее исполнения Публичным партнером обязанности по перечислению предусмотренной Соглашением компенсации (за вычетом суммы убытков, причиненных Публичному партнеру или привлеченным им третьим лицам таким досрочным прекращением), передать по акту приема-передачи в составе и состоянии на день расторжения Публичному Партнеру или иному, уполномоченному им лицу, объект незавершенного строительства, включая монтируемое инженерное оборудование, системы и сети и немонтируемое инженерное оборудование, приобретенное Частным партнером для Объекта, и требующиеся от Частного партнера документы, необходимые для регистрации перехода права собственности к Публичному партнеру на объект незавершенного строительства;

б) в течение 90 (девяноста) дней с момента прекращения Соглашения, но не ранее исполнения Публичным Партнером обязанности по перечислению предусмотренной Соглашением компенсации (за вычетом суммы убытков, причиненных Публичному партнеру

или привлеченным им третьим лицам таким досрочным прекращением), в случае, если Частный Партнер не приступил к возведению Объекта, передать Публичному Партнеру всю имеющуюся у Частного Партнера документацию по проектированию и строительству Объекта ГЧП, подготовленную к моменту досрочного прекращения Соглашения;

в) одновременно с передачей права собственности на Объект (или Объект в стадии незавершенного строительства), не обремененный правами третьих лиц, расторгнуть договор аренды Земельного участка, заключенного с Частным Партнером для Создания Объекта и (или) его Технического обслуживания.

г) в течение 90 (девяноста) дней с момента прекращения Соглашения, но не ранее исполнения Публичным Партнером обязанности по перечислению предусмотренной Соглашением компенсации, передать лицу, указанному Публичным партнером, права и обязанности по договорам (соглашениям) на поставку Оборудования, мебели (если такая уступка допустима условиями соответствующих договоров и Законодательством) для части Объекта .

**18.6.1.** Для целей исполнения пункта 18.6 Соглашения Частный партнер не обязан проводить на Объекте работы по устранению Дефектов.

18.7. В случае досрочного прекращения Соглашения по основаниям, предусмотренным в пункте 18.3 Соглашения (расторжение в судебном порядке по требованию Публичного партнера) в отношении Объекта ГЧП, не введенного в эксплуатацию или введенного в эксплуатацию, в течение 30 дней с момента прекращения Соглашения, если иной срок не согласован Сторонами, Публичный партнер выплачивает Частному партнеру компенсацию, состоящую из расходов Частного партнера (включая расходы на демобилизацию, осуществляемых Частным Партнером по требованию Публичного партнера), рассчитанных как общая сумма затрат на разработку Проектной документации, Рабочей документации, Создание Объекта (в т.ч. затраты по договорам технологического присоединения) (документально подтвержденная), понесенных на создание части Объекта за минусом убытков, причиненных Публичному партнеру и третьим лицам в связи с неисполнением Частным партнером своих обязательств, если указанная сумма убытков признана и согласована Частным партнером к вычету из суммы компенсации при ее выплате.

В целях установления и подтверждения действительного размера расходов Частного партнера на исполнение настоящего Соглашения до момента его досрочного прекращения Частный партнер обязан представить письменный расчет расходов и подтверждающие расходы документы в адрес Публичного партнера, после чего Стороны проводят сверку расчетов для фиксации действительного размера расходов, подлежащих компенсации.

**18.8.** В случае досрочного прекращения Соглашения по основаниям, предусмотренным в пунктах 18.2 (расторжение в судебном порядке по требованию Частного партнера) и 18.5 (расторжение в связи с форс-мажором) Соглашения в отношении Объекта, не введенного в эксплуатацию / введенных в эксплуатацию, в течение 30 (тридцати) дней с момента прекращения Соглашения, если иной срок не согласован Сторонами, Публичный партнер выплачивает Частному партнеру компенсацию, состоящую из суммы, определенной в соответствии с пунктом 18.7 Соглашения.

**18.9.** Сальваторская оговорка.

В случаях если одно из условий настоящего Соглашения признано соглашением Сторон или решением компетентного суда незаконным / недействительным (далее в настоящем пункте - "Недействительное условие"):

а) законность, действительность и возможность принудительного исполнения остальных условий должны сохраняться;

б) Стороны согласовывают в разумно короткий срок и с учетом действующего Законодательства одно или более условий взамен Недействительных условий, экономический эффект от принятия которых сопоставим с экономическим эффектом от действия Недействительных условий, если бы такие условия не были признаны недействительными, незаконными;

в) если новые условия не согласованы Сторонами в течение 1 (одного) месяца после достижения соглашения Сторон или принятия решения суда о незаконности, недействительности, такие разногласия должны быть разрешены в соответствии с порядком разрешения споров, предусмотренным статьей 17 настоящего Соглашения;

г) это не влияет на действительность всего Соглашения в целом и иных его отдельных условий, если Соглашение могло бы быть заключено и без включения в него недействительных условий (ст.180 Гражданского кодекса РФ).

**18.10.** Замена Частного партнера осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о ГЧП и настоящим Соглашением.

**18.10.1.** Замена Частного партнера производится (п.14 ст.13 Закона о ГЧП):

а) путем проведения Публичным Партнером конкурса на основании решения Правительства Ленинградской области (Публичного партнера), принявшего решение о реализации Проекта (далее - "Решение о конкурсе"), при неисполнении или ненадлежащем исполнении Частным партнером своих обязательств перед Публичным партнером;

б) без проведения конкурса на основании решения Публичного партнера принявшего решение о реализации (далее - "Решение о замене"), если неисполнение или ненадлежащее исполнение Частным партнером обязательств по Соглашению повлекло за собой нарушение существенных условий Соглашения и (или) причинение вреда жизни или здоровью людей либо имеется угроза причинения такого вреда и (или) возбуждено производство по делу о банкротстве в отношении Частного партнера.

**18.10.2.** До момента принятия Решения о замене или Решения о конкурсе (в зависимости от того, что применимо):

**18.10.2.1.** Публичный партнер в течение 30 (тридцати) дней с даты наступления оснований для прекращения Соглашения, и процедур разрешения споров, указанных в статье 17 Соглашения, направляет Частному партнеру письменное уведомление о намерении осуществить замену Частного партнера (далее - "Уведомление о замене") с указанием следующей информации:

- а) описание нарушения, его длительности;
- б) обоснование нарушения с приложением подтверждающих документов;
- в) предлагаемая дата проведения переговоров (которые должны состояться не ранее, чем через 20 (двадцать) дней с момента вручения Уведомления о замене);
- г) место проведения переговоров и предполагаемый состав участников от Публичного Партнера (Ф.И.О., должность).

**18.10.2.2.** Частный партнер не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента получения Уведомления о замене обязан направить Публичному партнеру письменный ответ с указанием следующих сведений:

- а) подтверждение даты, времени и места проведения переговоров и (или)
- б) предложение относительно изменений предлагаемой даты (при условии, что такая

дата наступает не позднее, чем спустя 20 (двадцать) дней после даты получения Уведомления о замене), времени и места переговоров, состав участников от Частного партнера (Ф.И.О., должность)

в) аргументированный ответ на Уведомление о замене.

**18.10.2.3.** В течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения ответа Частного партнера Стороны проводят переговоры, по итогам которых:

а) Публичный партнер отказывается от замены Частного партнера, о чем в течение 5 (пяти) рабочих дней после даты завершения переговоров направляет Частному партнеру письменное уведомление; или

б) Стороны согласуют список необходимых действий и срок для устранения нарушений, который должен составлять не менее 30 (тридцати) дней (далее - "План устранения нарушений").

**18.10.2.4.** Если План устранения нарушений не согласован в срок, установленный в подпункте "б" пункта 18.10.2.3. настоящего Соглашения или не исполнен в срок, установленный для его исполнения, и Сторонами не согласовано продление вышеуказанных сроков, Публичный партнер вправе принять Решение о замене или Решение о конкурсе.

**18.10.2.5.** Частный партнер имеет право приостановить исполнение своих обязательств по Соглашению в любой момент с даты получения от Публичного партнера Уведомления о замене до момента согласования Сторонами Плана устранения нарушений и перенести срок их выполнения на указанный период, что не будет являться нарушением условий Соглашения и не повлечет никаких финансовых и правовых санкций для Частного партнера.

**18.10.3.** После принятия Решения о замене или Решения о конкурсе Стороны формируют комиссию для определения фактического объема исполненных Частным партнером обязательств по финансированию, Проектированию, Созданию Объекта (включая монтаж, пуско-наладку Оборудования и прочее) и его Техническому обслуживанию, составляют реестр договоров, заключенных Частным Партнером для исполнения Соглашения, включая договоры, права и обязанности по которым могут быть переданы третьим лицам. По итогам работы комиссии Стороны подписывают акт о фактическом объеме исполненных Частным партнером обязательств. В работе комиссии могут принимать участие привлеченные Сторонами экспертные организации.

**18.10.4.** После выбора нового частного партнера:

**18.10.4.1.** если замена Частного партнера происходит до Ввода в эксплуатацию Объекта, в течение 30 (тридцати) дней Частный партнер обязан передать новому частному партнеру по акту приема-передачи в составе и в состоянии, определяемых на дату замены, строительную площадку, включая монтируемое инженерное оборудование, системы, сети и немонтируемое инженерное оборудование, приобретенные Частным партнером для Объекта, имеющуюся документацию по Объекту (включая исполнительную и проектно-сметную документацию, а также все согласования и разрешения, допустимые к передаче в соответствии с Законодательством);

**18.10.4.2.** если замена Частного партнера происходит после Ввода в эксплуатацию Объекта, в течение 3 (трех) дней Частный Партнер обязан передать новому частному партнеру по актам приема-передачи Объекта, введенного в эксплуатацию, в составе и состоянии, указанных в пункте 9.5.2.4. Соглашения, требующиеся от Частного партнера документы, необходимые для регистрации перехода права собственности на Объект и всю имеющуюся у Частного партнера документацию по Объекту (включая Проектную документацию);

**18.10.4.3.** в течение 15 (пятнадцати) дней Частный партнер и новый частный партнер должны подписать соглашение или соглашения об уступке прав по договорам на поставку Оборудования и мебели с длительным (от 6 месяцев) сроком поставки, права и обязанности по которым могут быть переданы третьим лицам;

**18.10.4.4.** условия Соглашения изменяются на основании данных о фактически исполненных Частным партнером к моменту проведения конкурса (если замена Частного Партнера осуществляется на конкурсной основе) или принятия Решения о замене обязательствах, а также с учетом предложений нового частного партнера (победителя конкурса в целях Замены Частного партнера), если они содержат лучшие условия по сравнению с условиями Соглашения.

Изменения, вносимые в Соглашение, оформляются дополнительным соглашением к Соглашению на основании соответствующего решения Публичного партнера. При этом в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты выбора нового частного партнера Публичный партнер обязуется выплатить Частному Партнеру компенсацию в порядке, определенном в пункте 18.6 настоящего Соглашения.

18.11. Демобилизация осуществляется Частным партнером в случае досрочного прекращения действия Соглашения до начала Эксплуатации, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

18.11.1. В состав работ по демобилизации Частным партнером могут быть включены следующие виды работ:

18.11.1.1. демонтаж временных сооружений;

18.11.1.2. демонтаж механизмов;

18.11.1.3. вывоз строительной техники.

18.11.2. Компенсируемые расходы Частного партнера на демобилизацию не могут превышать 5 (пять) процентов от объема фактически произведенных расходов, понесенных Частным партнером на дату прекращения действия Соглашения.

18.11.3. Расходы Частного партнера на демобилизацию, соответствующие настоящему Соглашению, компенсируются Публичным партнером Частному партнеру в течение 30 дней с момента прекращения Соглашения, если иной срок не согласован Сторонами.

## 19. Изменение Соглашения

19.1. В соглашение могут быть внесены изменения на основании решения суда, по требованию одной из Сторон Соглашения, а также по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также настоящим Соглашением.

19.2. В соглашение могут быть внесены изменения при наличии согласия Публичного партнера и Частного партнера.

19.3. Публичный партнер обязан рассматривать предложения Частного партнера по изменению существенных условий Соглашения в случае, если реализация Соглашения стала невозможной в установленные в нем сроки в результате возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Соглашения, а также в случае, если вступившими в законную силу решениями суда или федерального антимонопольного органа установлена невозможность исполнения установленных Соглашением обязательств вследствие принятия решений, осуществления действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления и (или) их должностных лиц.

19.4. Решение об изменении существенных условий Соглашения, принимается

Публичным партнером в течение 30 (тридцати) дней после дня поступления предложения Частного партнера на основании решения Правительства Ленинградской области.

19.5. В случае если в течение 30 (тридцати) дней после дня поступления предложения Частного партнера Публичный партнер не принял решение об изменении существенных условий Соглашения, Частный партнер вправе приостановить исполнение Соглашения до принятия Публичным партнером решения об изменении существенных условий Соглашения или до представления мотивированного отказа.

19.6. Все изменения и дополнения к Соглашению оформляются в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений.

19.7. Если в результате изменения условий Соглашения изменяются значения критериев и/или показателей, указанных в пункте 3.1 настоящего Соглашения, Стороны обязуются также внести соответствующие изменения в такие значения критериев и/или показателей, при условии обязательного выполнения требований пункта 3.3.1 Соглашения.

## 20. Уступка прав

20.1. Переход прав и обязанностей Частного партнера по Соглашению допускается в следующих случаях, если иные дополнительные случаи не предусмотрены Законодательством:

20.1.1. В случае реорганизации Частного партнера при соблюдении требований, предусмотренных Законодательством;

20.1.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Частным партнером своих обязательств перед Публичным партнером, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение является основанием для прекращения Соглашения, осуществляется замена Частного партнера в порядке и на условиях, предусмотренных Соглашением и Законодательством.

20.2. Публичный партнер отказывается от своих прав по Банковской гарантии, выданной во исполнение настоящего Соглашения, после совершения уступки.

20.3. Уступка всех прав или их части или перевод всего долга или его части Сторонами осуществляются с соблюдением следующих требований:

20.3.1. Если иное не предусмотрено Соглашением, каждая из Сторон не вправе уступать все права или их часть, или переводить весь долг или его часть из Соглашения без предварительного письменного согласия другой Стороны. Уступка прав и (или) обязанностей по Соглашению осуществляется в порядке, установленном Законодательством и Соглашением.

20.3.2. Для получения согласия соответствующей Стороны на уступку прав и (или) обязанностей по Соглашению:

20.3.2.1. Сторона направляет другой Стороне уведомление о своем намерении с указанием всех основных условий сделки по уступке прав и (или) обязанностей и сведений о правопреемнике;

20.3.2.2. другая Сторона при получении уведомления, направленного в соответствии с подпунктом 20.3.2.1, обязана в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с момента получения уведомления подтвердить свое согласие или несогласие с предлагаемой уступкой прав и (или) обязанностей, причем отказ в согласовании должен быть мотивирован и в согласовании не должно быть необоснованно отказано.

20.4. Публичный партнер не вправе отказать:

20.4.1. в согласовании уступки права в случае, если личность кредитора не имеет значения для исполнения соответствующего обязательства;

20.4.2. в согласовании уступки права и (или) перевода долга в случае, если указанное не окажет существенного негативного влияния на исполнение Соглашения;

20.5. Если Сторона не согласна с принятым отказом в согласовании, данный вопрос рассматривается как спор Сторон и может быть передан на рассмотрение в суд;

20.6. Отсутствие мотивированных возражений на уступку прав и (или) обязанностей по Соглашению в срок, установленный подпунктом 20.3.2.2. Соглашения, признается согласием на уступку.

20.7. В случае получения согласия другой Стороны запрашивающая Сторона осуществляет уступку прав и/или обязанностей по Соглашению за свой счет.

## 21. Заключительные положения.

**21.1. Обмен информацией.** Все документы, уведомления и заявления в соответствии с Соглашением должны совершаться в письменном виде на русском языке.

Они считаются совершенными надлежащим образом, если направлены по соответствующему приведенному в статье 23 Соглашения адресу и (или) номеру получателя заказным письмом, с курьером или по электронной почте в виде сканированной копии оригинала, либо переданы лично под роспись уполномоченному представителю другой Стороны. Направление документов, уведомлений и заявлений посредством электронной почты возможно исключительно при условии последующего направления оригиналов таких уведомлений и иных документов заказным письмом, или с курьером, либо лично под подпись уполномоченному представителю другой Стороны.

21.2. Стороны обязуются незамедлительно информировать друг друга о любых изменениях данных, указанных в статье 23 настоящего Соглашения. В противном случае направленные по указанным в статье 23 настоящего Соглашения адресам или номерам уведомления рассматриваются как доведенные до сведения Стороны-получателя.

**21.3. Любые документы, уведомления и заявления, направляемые в соответствии или в связи с Соглашением, считаются доставленными:**

а) при доставке курьерской службой, заказным письмом с описью вложения либо лично - в момент доставки и принятия уполномоченным лицом получателя (наличие полномочий подтверждается доверенностью);

б) при направлении посредством электронной почты с последующим направлением оригинала уведомления курьерской службой, заказным письмом, либо лично - в момент получения отправителем ответного письма по электронной почте с указанием даты и номера регистрации уведомления либо получением автоматического подтверждения о прочтении; при отсутствии ответного письма или уведомления о прочтении - в момент доставки уведомления курьерской службой, заказным письмом либо лично.

**21.4. Документы, уведомления и заявления, направленные в соответствии с пунктом 21.1 Соглашения, но доставленные не в рабочий день либо после окончания рабочего времени в месте получения, считаются доставленными в момент начала рабочего времени на следующий рабочий день в этом месте.**

**21.5. Настоящее Соглашение заключено в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, на русском языке.**



## 22. Приложения.

Следующие приложения являются неотъемлемыми частями настоящего Соглашения о ГЧП:

22.1. Приложение 1 – "Описание и характеристики объектов, структурно образующих Объект ГЧП"

22.2. Приложение 2 – Архитектурно-планировочная концепция и Визуализация Объекта ГЧП (мастер-план)

22.5. Приложение 3 – Технические задания

Приложение 3.1. – Техническое задание на проектирование составных частей Объекта ГЧП

Приложение 3.2. – Техническое задание на инженерные изыскания

22.6. Приложение 4 Форма Акта о проведении контрольного мероприятия.

22.7. Приложение 5 – График проведения мероприятий в Объекте ГЧП и прогнозируемое количество участников

## 23. Адреса и реквизиты Сторон.

Публичный Партнер:

Правительство Ленинградской области  
191311, г. Санкт-Петербург,  
Суворовский пр., д. 67

Губернатор Ленинградской области

\_\_\_\_\_ А.Ю. Дрозденко

Частный партнер:

ООО "16 КВАРТАЛ"  
ИНН 4726000223, ОГРН 1124726000222  
КПП 472601001

Место нахождения и почтовый адрес: 188541,  
Россия, Ленинград. обл., Сосновый Бор, ул.  
Красных Фортиков, д. 20 А, кв. II  
р/с №40702810932000001387

в АО "АЛЬФА-БАНК"

Генеральный директор ООО "16 КВАРТАЛ"

\_\_\_\_\_ Нагинская Е.Г.

Приложение 1  
к соглашению о реализации проекта  
государственно-частного партнерства  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Описание и характеристики объектов, структурно образующих Объект ГЧП  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»


Наименование объекта ГЧП	Культурно-досуговый центр по работес молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения
Адрес объекта	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Липово Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223 , ОГРН 1124726000222)
Подрядчик	Определяется на конкурсной основе (тендер)
Площадь земельных участков	7,5 га
Площадь застройки	Не менее 4500 кв.м.
Общая площадь Объектов ГЧП	Не менее 7630 кв.м.
Количество Объектов ГЧП	Не менее 30 шт.
Этажность	Не более 3 этажей.
Огнестойкость	V или выше
Энергоэффективность	Не ниже класса D
Срок службы (долговечность)	Класс III, не менее 50 лет
Основные Объекты ГЧП. Характеристики и основные ТЭП.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Культурно-досуговый центр. общая площадь – не менее 500 кв.м.; этажность – не более двух этажей; вместимость универсального зала – не менее 100 мест; универсальные помещения для проведения занятий, переговоров с офисным оборудованием - не менее 3 шт. амфитеатр не менее 100 мест для проведения мероприятий на открытом воздухе;</li> <li>2. Спортивно-оздоровительный центр. общая площадь – не менее 1500 кв.м.; этажность – не более 2 этажей; спортивный зал площадью не менее 180 кв.м.; зона водных оздоровительных процедур с бассейном, ванной с гидромассажем и парными; кабинеты для проведения оздоровительных процедур и массажа;</li> </ol>
Вспомогательные Объекты ГЧП для проживания. Характеристики и основные ТЭП.	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Гостиничные двух-трехэтажные корпуса общая площадь – не менее 2.4 тыс. кв.м.; количество корпусов – 3 шт.; этажность – не более 3 этажей; Предусмотреть номера для ММГН.</li> <li>4. Гостевой дом с 2-3 спальнями для проживания 4-8 человек. общая площадь дома с 2 спальнями – не менее 60 кв.м.; общая площадь дома с 3 спальнями – не менее 90 кв.м.; этажность – не более двух этажей; количество гостевых домов – не менее 12 шт.; суммарная площадь гостевых домов – не менее 780 кв.м.;</li> <li>5. Сблокированный дом на две семьи.</li> </ol>

	<p>общая площадь – не менее 140 кв.м.; этажность – не более 2 этажей; количество заблокированных домов – не менее 10 шт.; суммарная площадь домов – не менее 1400 кв.м.</p>
<p>Вспомогательные Объекты ГЧП общественного питания. Характеристики и основные ТЭП.</p>	<p>6. Ресторан с залом вместимостью не менее 90 посадочных мест. общая площадь – не менее 500 кв.м.; этажность – не более двух этажей; зал вместимостью не менее 90 посадочных мест и площадью не менее 180 кв.м.; зона шведской линии; кухня для приготовления горячих блюд и пр.;</p> <p>7. Лаундж-зона вместимость – не менее 20 посетителей; общая площадь с террасой – не менее 120 кв.м.</p>
<p>Вспомогательные Объекты ГЧП Характеристики и основные ТЭП.</p>	<p>8. Банные домики площадь – не менее 60 кв.м.; этажность – 1 этаж; количество – не менее 3 шт.; суммарная площадь – не менее 210 кв.м.;</p> <p>9. Административно-бытовой корпус с котельной. общая площадь – не менее 220 кв.м. этажность – не более 2 этажей офисные помещения вспомогательные помещения - котельная, склады, мастерская;</p>
<p>Объекты благоустройства ГЧП Дороги, проезды, пешеходные дорожки, автостоянки.</p>	<p>Предусмотреть следующие автостоянки (парковки): парковка КДЦ – не менее 15 м/м и 2 мест для автобусов; парковка гостиницы – 2 парковки не менее 40 м/м; парковка ресторана и СОЦ – не менее 20 м/м; парковка гостевых домиков – не менее 30 м/м;</p> <p>Количество парковочных мест и места размещения автомобилей уточняется при разработке проекта. покрытие проездов и автостоянок – набивное; покрытие пешеходных дорожек - тротуарная плитка / набивное покрытие / в лесной части тропинки настилы из террасной доски ДПК</p>
<p>Объекты благоустройства ГЧП. Плоскостные сооружения. Малые архитектурные формы.</p>	<p>Детская игровая площадка – 2 шт.;</p> <p>Спортивная площадка (воркаут) – 1 шт.;</p> <p>Веревочный парк – 1 шт.;</p> <p>Площадка для пляжного волейбола – 2 шт.;</p> <p>Зона пляжа с оборудованием;</p> <p>МАФ – скамейки, урны и пр. определить проектом</p> <p>Наружное освещение территории и площадок.</p>
<p>Наружные инженерные сети.</p>	<p>Предусматривается подключение к городским сетям в соответствии с Техническими условиями городских инженерных служб:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- наружные сети водоснабжения и канализации НВК;</li> <li>- наружные сети теплоснабжения;</li> <li>- наружные сети газораспределения;</li> <li>- наружные сети электроснабжения и электроосвещения НЭСиО.</li> </ul> <p>Принципиальные технические решения и схемы размещения сетей согласовать с Заказчиком на начальной стадии проектирования.</p>
<p>Внутренние инженерные сети и оборудование.</p>	<p>Предусматриваются следующие инженерные решения по внутренним сетям:</p> <p>отопление - теплоснабжение от общей блочной газовой котельной с</p>

	<p>организацией ИТП в основных зданиях. Возможен вариант автономного теплоснабжения и ГВС отдельных зданий и сооружений;</p> <p>водоснабжение и водоотведение - устройство внутриплощадочных инженерных сетей до объектов потребления. При необходимости использовать перекачивающие канализационные насосные станции.</p> <p>электроснабжение, освещение – устройство внутриплощадочных электросетей до объектов потребления с организацией учета по основным зданиям и сооружениям;</p> <p>газоснабжение – устройство газовой котельной и внутриплощадочных сетей до объектов потребления в случае использования автономных газовых котлов на отдельных зданиях и сооружениях;</p> <p>вентиляция и кондиционирование - в соответствии с нормами;</p> <p>автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре (АПС и СОУЭ);</p> <p>видеонаблюдение – всей территории и отдельных объектов ГЧП;</p> <p>система контроля управления доступом (СКУД) и охранный сигнализация – всей территории и отдельных зданий и помещений;</p> <p>структурированные кабельные сети (СКС) – устройство сетей телефонии, интернета и телевидения, сетей оповещения населения;</p>
Требования к оборудованию, материалам и изделиям	Все используемые материалы и изделия должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям РФ, иметь соответствующие сертификаты и подтверждающие документы качество.
Основные документы, устанавливающие нормативные требования к Объектам ГЧП	Проектная документация зданий и сооружений в объеме Постановления правительства РФ №87 от 16.02.08 г., согласно требований к проектным решениям, с учетом перечня национальных стандартов и сводов правил, утвержденных постановлением Правительства №1521 и иных действующих нормативных документов.

Приложение 2  
к соглашению о реализации проекта  
государственно-частного партнерства  
№ \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Архитектурно-планировочная концепция и визуализация объекта ГЧП  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области  
с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»  
(мастерплан)



**КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВЫЙ ЦЕНТР ПО РАБОТЕ С МОЛОДЕЖЬЮ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ С ОБЪЕКТАМИ РЕКРЕАЦИОННОГО И  
СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**МАСТЕРПЛАН**

# КОНТЕКСТ

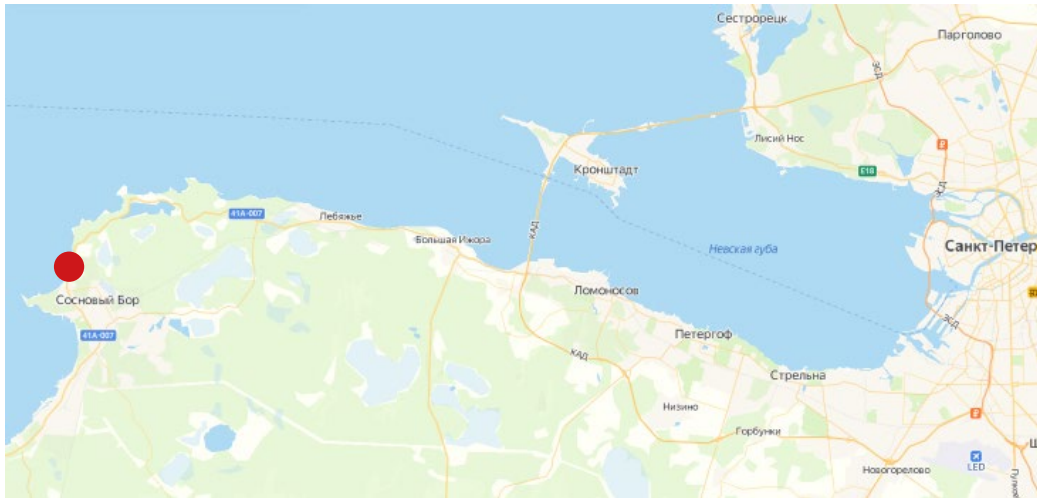


Схема расположения участка в контексте Ленинградской области

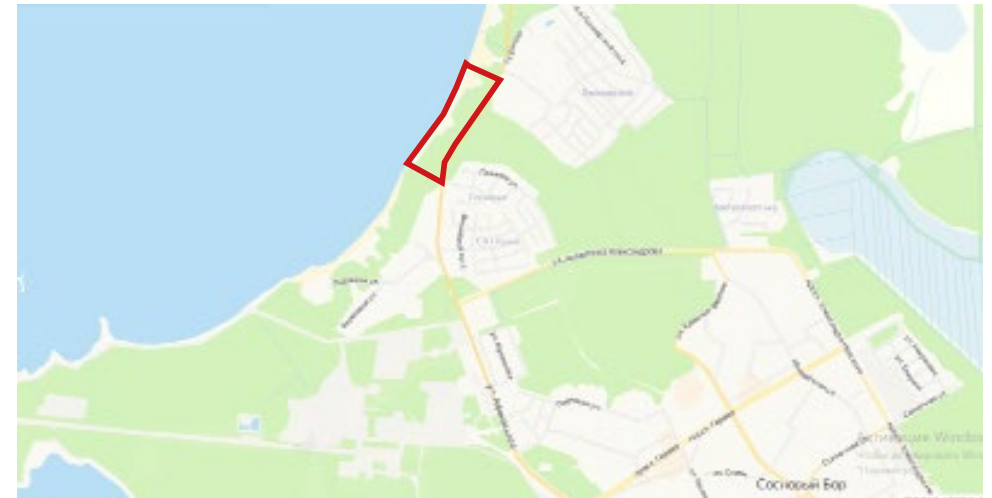
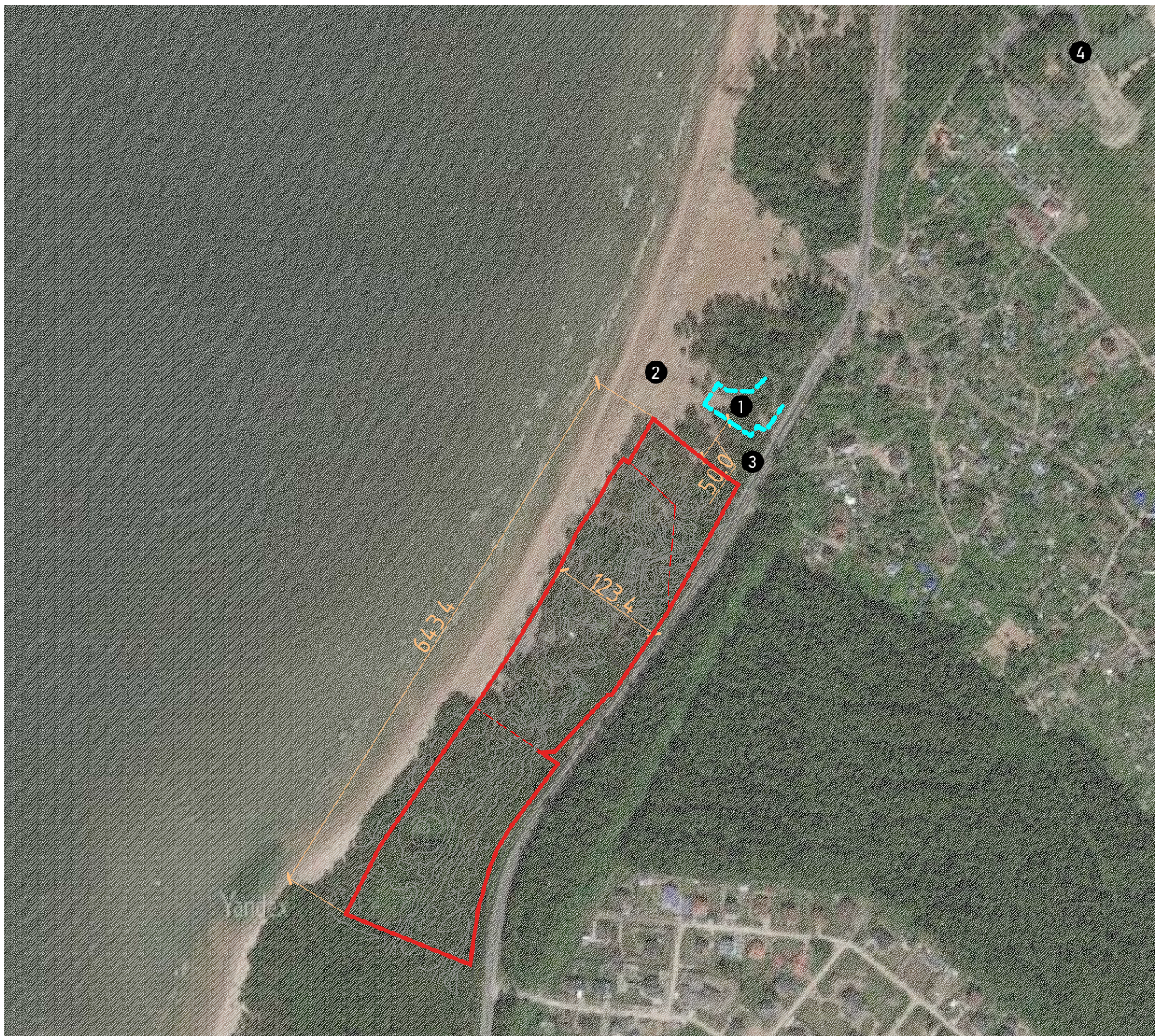
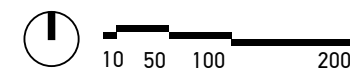


Схема расположения участка в контексте Соснового бора





- 1 Городское кладбище (не действующее)
- 2 Пляж Липово
- 3 Автобусная остановка
- 4 Биатлонный комплекс



- Общая граница проектирования
- - - Кадастровые границы участков проектирования

## Зоны с особыми условиями использования территории

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка 47:15:0107001:7 объектов недвижимости:  
47:15:0000000:3657, 47:15:0000000:3866,  
47:15:0000000:3912, 47:15:0000000:3913, 47:15:0000000:3914, 47:15:0000000:3915

Земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:  
- зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Балтийского моря.  
Реестровый номер 47:15-6.10

Земельный участок частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

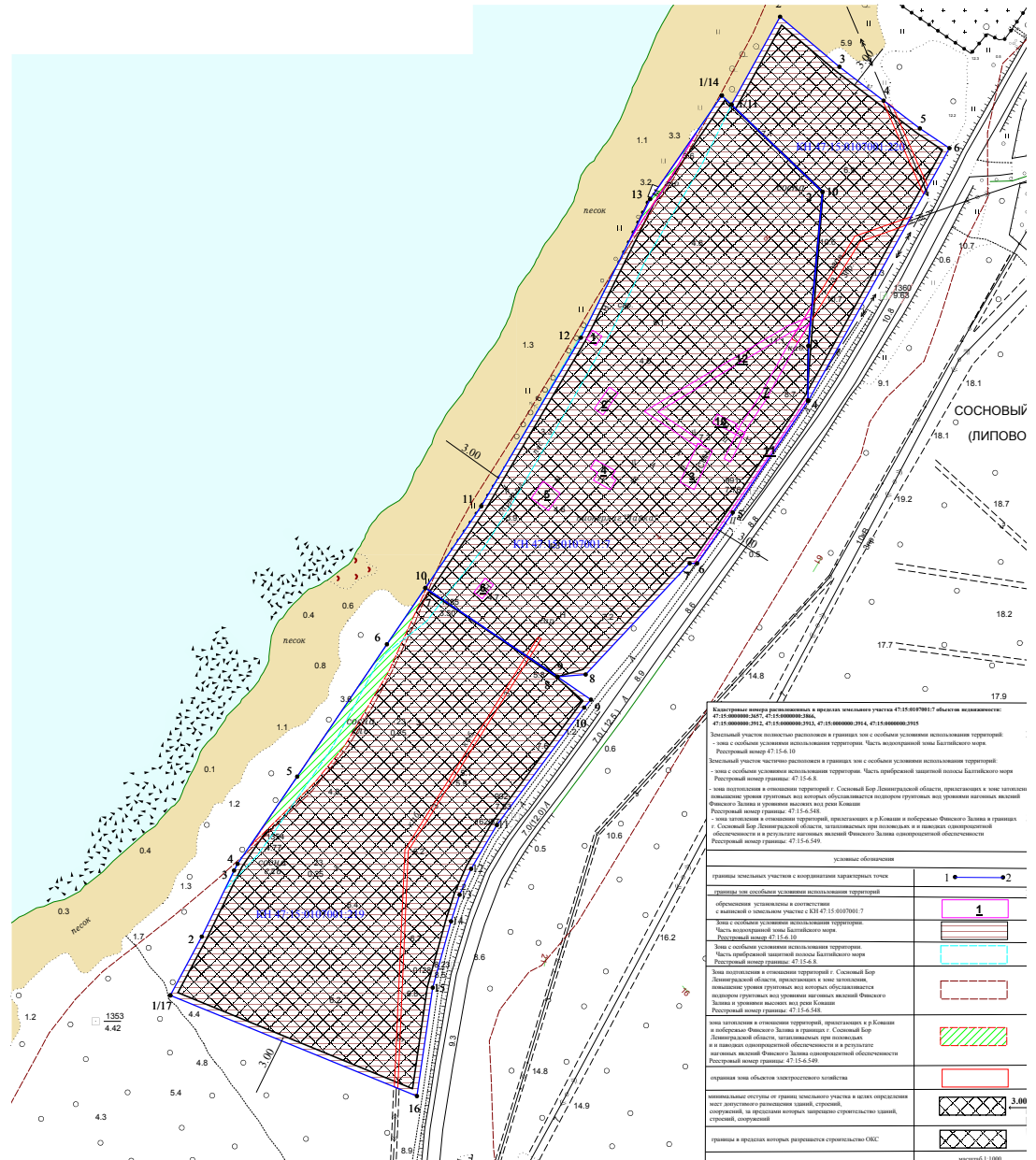
- зона с особыми условиями использования территории. Часть прибрежной защитной полосы Балтийского моря  
Реестровый номер границы: 47:15-6.8.

- зона подтопления в отношении территорий г. Сосновый Бор Ленинградской области, прилегающих к зоне затопления повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями нагонных явлений Финского залива и уровнями высоких вод реки Коваша  
Реестровый номер границы: 47:15-6.548.

- зона затопления в отношении территорий, прилегающих к р.Коваша и побережью Финского залива в границах г. Сосновый Бор Ленинградской области, затопляемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности и в результате нагонных явлений Финского залива однопроцентной обеспеченности  
Реестровый номер границы: 47:15-6.549.

условные обозначения

границы земельных участков с координатами характерных точек	
границы зон с особыми условиями использования территорий	
обременения установлены в соответствии с выпиской о земельном участке с КН 47:15:0107001:7	
Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Балтийского моря. Реестровый номер 47:15-6.10	
Зона с особыми условиями использования территории. Часть прибрежной защитной полосы Балтийского моря. Реестровый номер границы: 47:15-6.8.	
Зона подтопления в отношении территорий г. Сосновый Бор Ленинградской области, прилегающих к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями нагонных явлений Финского залива и уровнями высоких вод реки Коваша. Реестровый номер границы: 47:15-6.548.	
зона затопления в отношении территорий, прилегающих к р.Коваша и побережью Финского залива в границах г. Сосновый Бор Ленинградской области, затопляемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности и в результате нагонных явлений Финского залива однопроцентной обеспеченности. Реестровый номер границы: 47:15-6.549.	
охранная зона объектов электросетевого хозяйства	
минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
границы в пределах которых разрешается строительство ОКС	
масштаб 1:1000	



Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка 47:15:0107001:7 объектов недвижимости:  
47:15:0000000:3657, 47:15:0000000:3866,  
47:15:0000000:3912, 47:15:0000000:3913, 47:15:0000000:3914, 47:15:0000000:3915

Земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:  
- зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Балтийского моря.  
Реестровый номер 47:15-6.10

Земельный участок частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:  
- зона с особыми условиями использования территории. Часть прибрежной защитной полосы Балтийского моря.  
Реестровый номер границы: 47:15-6.8.

- зона подтопления в отношении территорий г. Сосновый Бор Ленинградской области, прилегающих к зоне затопления повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями нагонных явлений Финского залива и уровнями высоких вод реки Коваша.  
Реестровый номер границы: 47:15-6.548.

- зона затопления в отношении территорий, прилегающих к р.Коваша и побережью Финского залива в границах г. Сосновый Бор Ленинградской области, затопляемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности и в результате нагонных явлений Финского залива однопроцентной обеспеченности.  
Реестровый номер границы: 47:15-6.549.

условные обозначения	
границы земельных участков с координатами характерных точек	
границы зон с особыми условиями использования территорий	
обременения установлены в соответствии с выпиской о земельном участке с КН 47:15:0107001:7	
Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Балтийского моря. Реестровый номер 47:15-6.10	
Зона с особыми условиями использования территории. Часть прибрежной защитной полосы Балтийского моря. Реестровый номер границы: 47:15-6.8.	
Зона подтопления в отношении территорий г. Сосновый Бор Ленинградской области, прилегающих к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями нагонных явлений Финского залива и уровнями высоких вод реки Коваша. Реестровый номер границы: 47:15-6.548.	
зона затопления в отношении территорий, прилегающих к р.Коваша и побережью Финского залива в границах г. Сосновый Бор Ленинградской области, затопляемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности и в результате нагонных явлений Финского залива однопроцентной обеспеченности. Реестровый номер границы: 47:15-6.549.	
охранная зона объектов электросетевого хозяйства	
минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
границы в пределах которых разрешается строительство ОКС	
масштаб 1:1000	



## Северная часть участка

Северная часть участка отличается пологим рельефом, отсутствием подлеска и большим количеством песчаных открытых участков. Такой характер рельефа и растительности позволяет размещать достаточно крупные объекты с минимальной вырубкой деревьев



## Центральная часть участка

Центральная часть участка частично имеет молодой подлесок. На участке, где располагался детский лагерь, молодой лес практически отсутствует. Есть большие открытые участки и ветхие корпуса лагеря. При въезде на участок есть широкий проезд, в створе которого открывается вид на залив не заслоненный деревьями и постройками.



## Южная часть участка

В южной части участка самый плотный и дикий лес. При этом количество взрослых сосен значительно меньше чем в северной части участка. Вдоль участка проходит дорога ближе к шоссе. Есть два крупных участка без деревьев ближе к южной границе

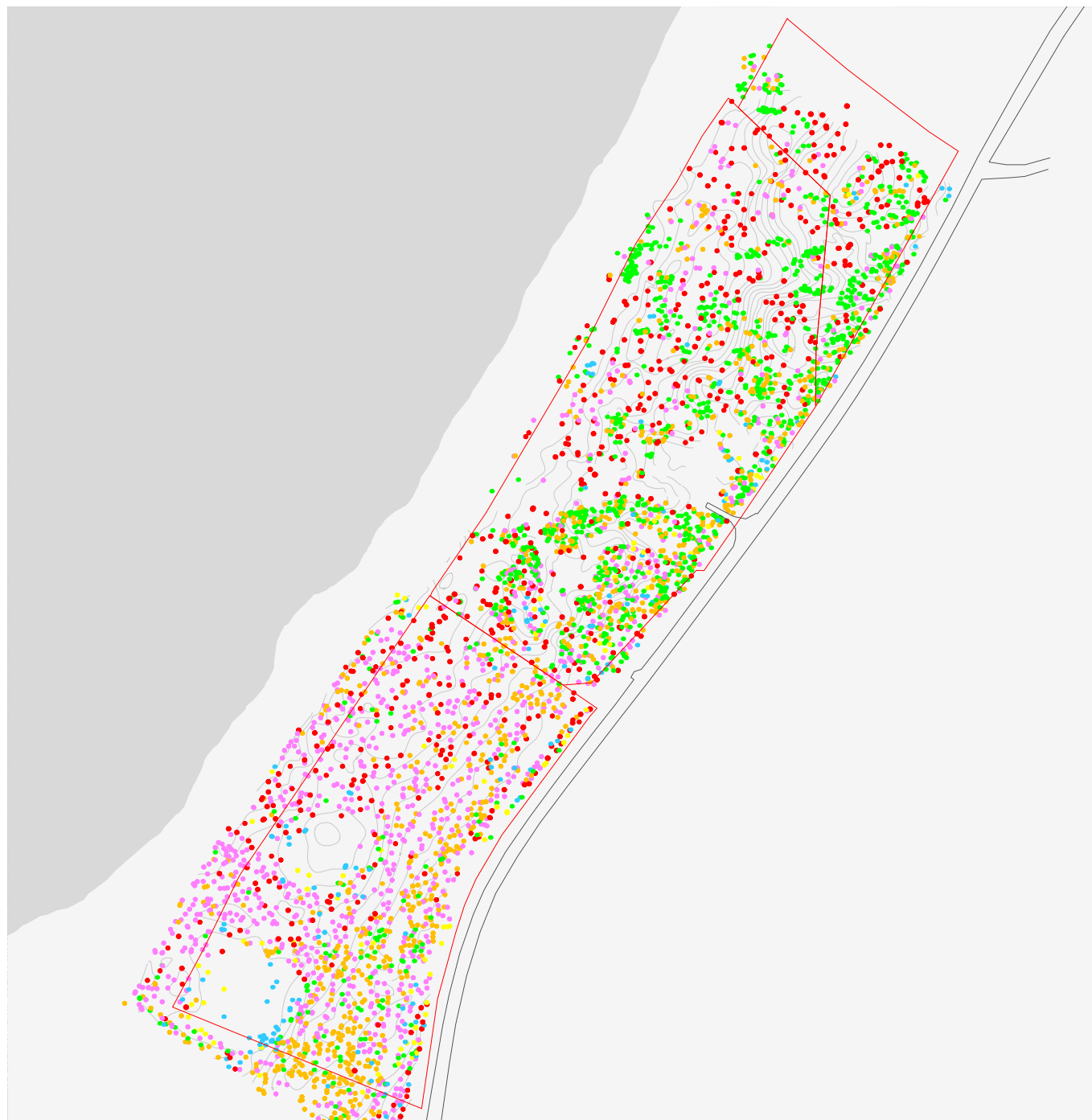
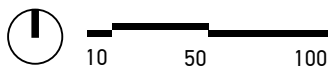


## Диаметры стволов, сосны и лиственные деревья

Схема наглядно показывает количество особенно ценных и старых деревьев и более молодого подлеска, а также соотношение сосен и лиственных деревьев

- Сосны, диаметром больше 400мм
- Сосны, диаметром 300-400мм
- Сосны, диаметром 200-300мм
- Сосны, диаметром до 200мм
- Лиственные, диаметром более 200мм
- Лиственные, диаметром до 200мм

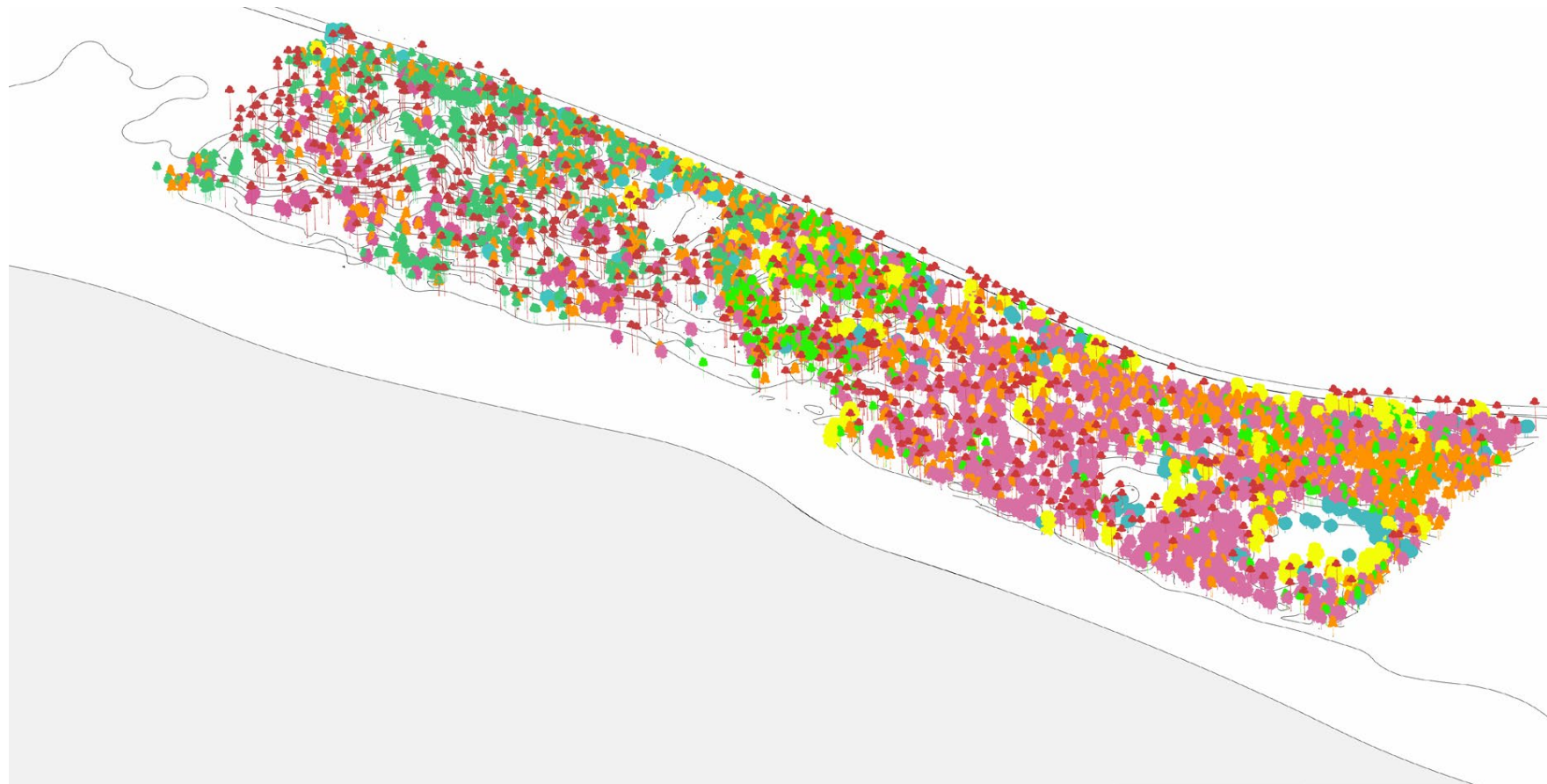
— Границы проектирования



## АксонOMETрический вид участка и типологии деревьев

Схема наглядно показывает характер и тип леса в разных частях участка

- Сосны, диаметром больше 400мм
- Сосны, диаметром 300-400мм
- Сосны, диаметром 200-300мм
- Сосны, диаметром до 200мм
- Лиственные, диаметром более 200мм
- Лиственные, диаметром до 200мм



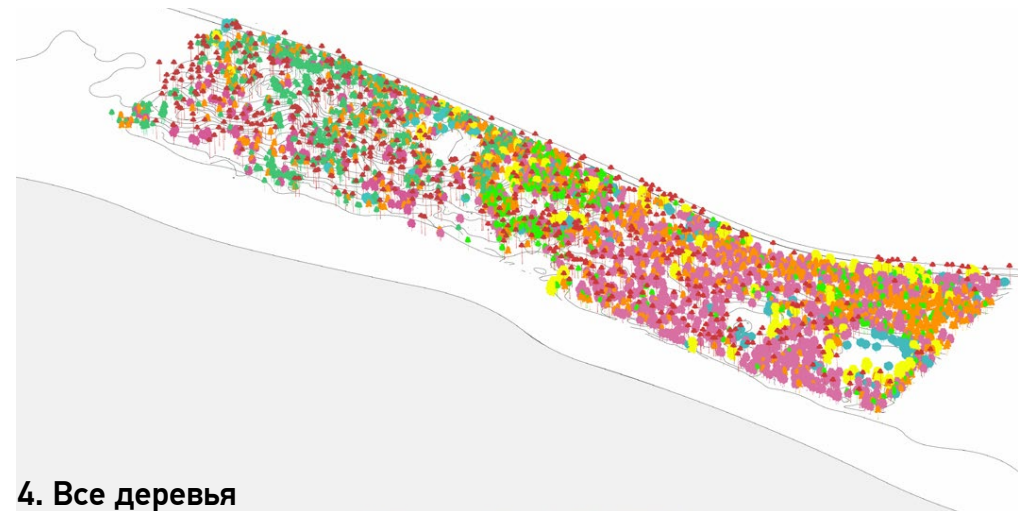
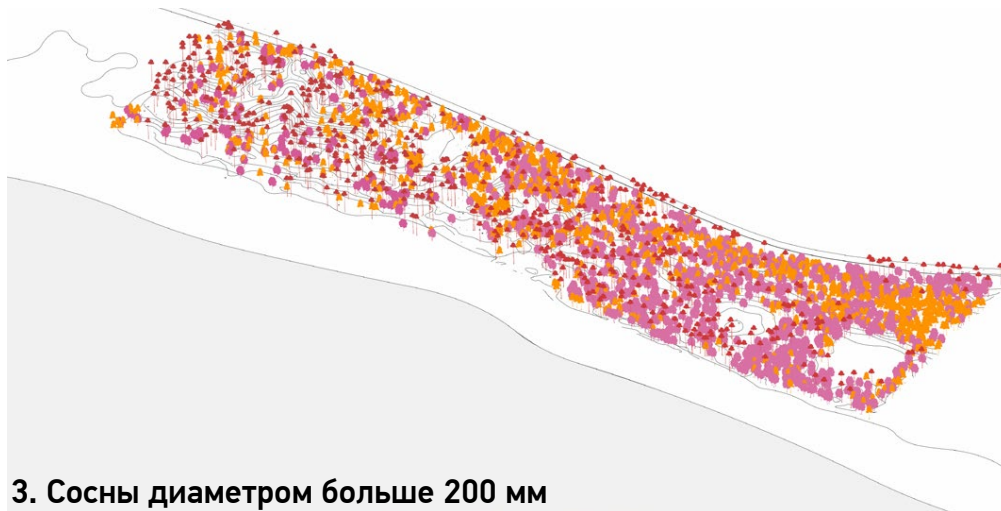
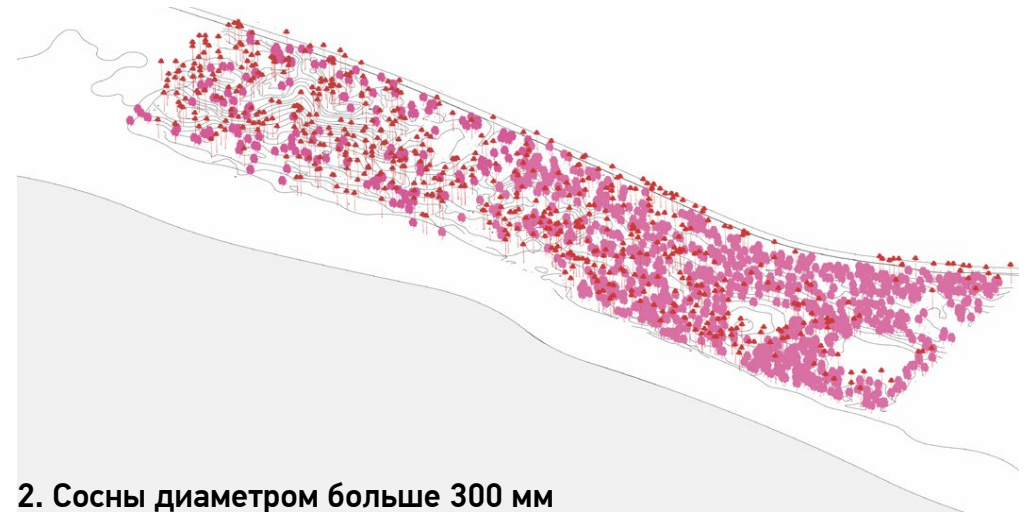
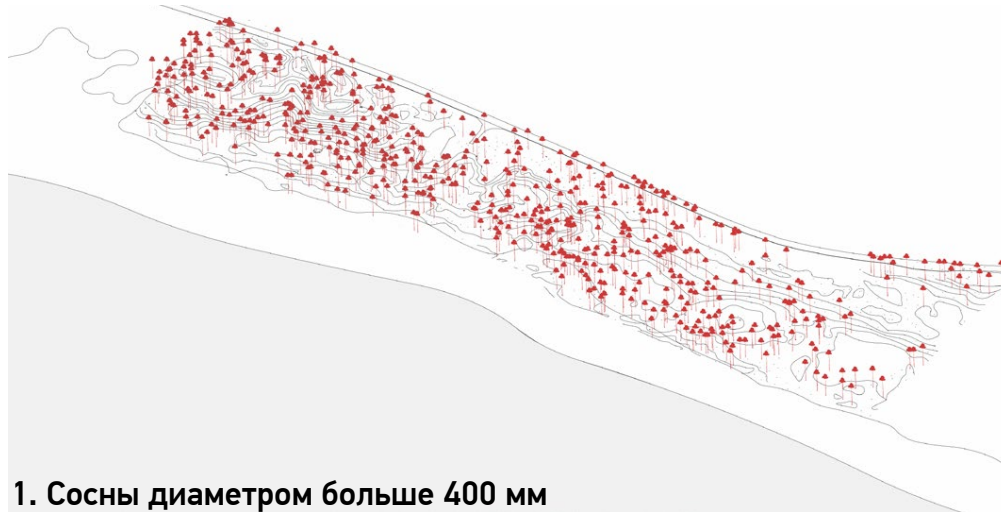


# ТИПЫ ДЕРЕВЬЕВ

# АНАЛИЗ

АксонOMETрический вид участка с разными типами деревьев

- Сосны, диаметром больше 400мм
- Сосны, диаметром 300-400мм
- Сосны, диаметром 200-300мм
- Сосны, диаметром до 200мм
- Лиственные, диаметром более 200мм
- Лиственные, диаметром до 200мм



# МАСТЕРПЛАН



# ГЕНПЛАН

## Размещение объектов

1	Отель на 50 номеров с ресепшеном	2587 м <sup>2</sup>
2	Ресторан	563 м <sup>2</sup>
3	Спортивно-оздоровительный комплекс	1735.2 м <sup>2</sup>
4	Бани с банными дворами (3 шт)	267 м <sup>2</sup>
5	Лаундж павильон	160 м <sup>2</sup>
6	Культурно-досуговый центр	612 м <sup>2</sup>
7	АБК с котельной	260 м <sup>2</sup>
8	Коттедж Тип 1 на 3 спальни (4 шт)	100 м <sup>2</sup>
9	Коттедж Тип 2 на 2 спальни (11 шт)	64 м <sup>2</sup>
10	Двухэтажный дуплекс (14 шт)	160 м <sup>2</sup>
a	Парковка при отеле 1	24 м/м
b	Парковка при отеле 2	30 м/м
c	Парковка при коттеджах и дуплексах	43 м/м
d	Парковка для гостей Спортивно-оздоровительного комплекса и ресторана	28 м/м
e	Парковка для гостей Культурно-досугового центра	21 м/м
f	Детская площадка	
g	Спортивная площадка / воркаут	
h	Пляжный волейбол	
i	Пляж	
j	Хозяйственный двор	

— — Границы участков



## ПРОЖИВАНИЕ

Тип размещения	Количество	Площадь здания	Площадь застройки	Значение	
				Максимальная вместимость чел./номер	sleeper ratio / коэф.
Отель на 50 номеров (3 корпуса + ресепшн)		2587	1430		
Стандарт	34	24		3	1,8
Люкс	13	44		4	2
МГН	3	44		4	2
Гостевой дом / 2 спальни	11	64	90	6	3,2
Гостевой дом / 3 спальни	4	100	120	8	4
Блокированный дом / 2-3 спальни / 1 юнит	14 домов/ 28 юнитов	160	110	7	3,2

## ОБЪЕКТЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Объект	Количество	Площадь здания	Площадь застройки	Максимальная вместимость чел.	Кол-во этажей
Бани	3	267	320	4 x3	1
Спортивно-оздоровительный комплекс	1	1735.2	1123	125	2
Ресторан	1	563	584	100	1
Лаундж	1	160	180	25	1
Культурно-досуговый центр	1	612	640	150	1
АБК с котельной	1	260	288		1

Общая площадь участков	7,5 Га
Общая площадь застройки	7575 м <sup>2</sup>
Общая площадь объектов	9598.2 м <sup>2</sup>
% застройки территории	9,2 %
Максимальное количество проживающих	362 чел

# ЗОНИРОВАНИЕ

# МАСТЕРПЛАН

Территория комплекса делится на 5 основных зон:

- Зона спортивно-оздоровительная
- Служебная зона
- Отель
- Коттеджи и дуплексы
- Зона Культурно-досугового центра

Размещение зон на территории обусловлено особенностями рельефа, растительности и предыдущего использования территории.

Зона отеля с корпусами и ресепшеном размещается на месте бывшего детского оздоровительного лагеря. При размещении используются существующие плоские участки без деревьев на которых ранее размещались корпуса ДОЛ. Зона спортивно-оздоровительного комплекса с бассейном и отдельными банями размещается в северной части участка, где также имеются досточно большие для размещения крупных объектов участки без деревьев.

Коттеджи размещаются в более дико заросшей части участка. Объекты с небольшой площадью застройки проще размещать в плотном лесу, сохраняя при этом максимальное количество деревьев. Для проезда используется существующая просека, проходящая вдоль участка.

Культурно-досуговый центр располагается в самой южной части участка в месте, где между соснами образуется достаточно большая открытая площадка



--- Границы участков

## Схема движения постояльцев

- проезд на автомобиле
- пешеходное движение / электрокары
- парковка для проживающих

На всей территории комплекса организовывается пешеходное движение. Проезд на автомобиле возможен только для подъезда к парковкам. В зоне отеля парковка располагается достаточно близко к корпусам. При необходимости персонал может доставить вещи гостей до корпуса 3 на электрокаре. В зоне индивидуальных коттеджей парковка размещается рядом с проездом у границы участка. Подъезд на автомобиле к коттеджам не предусматривается. Возможна доставка чемоданов от парковки на электрокарах.



## Схема движения гостей одного дня




- проезд на автомобиле
- пешеходное движение
- парковка для проживающих

Гости одного дня делятся на гостей спортивно-оздоровительного комплекса с банями и рестораном и гостей Культурно-досугового центра.  
Для каждой группы гостей предусмотрены парковки, а пешеходное движение организуется таким образом, чтобы не пересекаться с движением постояльцев.







## Схема движения персонала и технических служб

-  проезд служебного и грузового транспорта
-  движение на электрокарах
-  служебная парковка

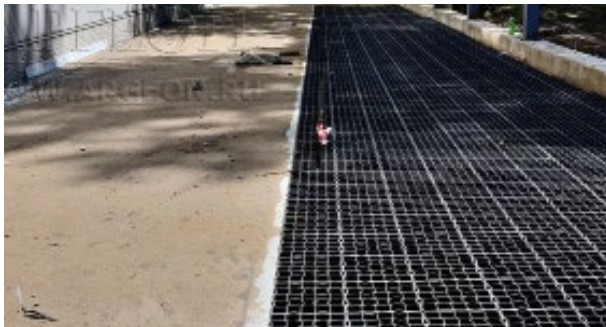
Основной транзит на легковых и грузовых автомобилях осуществляется по дороге, проходящей вдоль всего участка. К коттеджам и корпусам отеля ведут дорожки, по которым возможен проезд на электрокарах. Рядом с объектами, требующими подъезда грузовых автомобилей, предусматриваются разворотные площадки.



## Схема пожарных проездов

-  проезд шириной 4,2 метра
-  укрепленный грунт шириной 4,2 метра

## Пример устройства укрепленного грунта

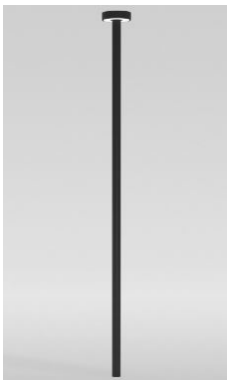


## Схема освещения

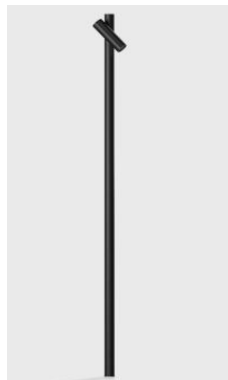
- ТИП 1. Светильник высокий для освещения проезжей части
- ТИП 2. Светильник высокий для освещения дорожек
- ТИП 3. Светильник низкий для освещения дорожек

## Примеры используемых светильников

Светильник ТИП 1  
ЦЕНТРСВЕТ. POLE 68 PUNT



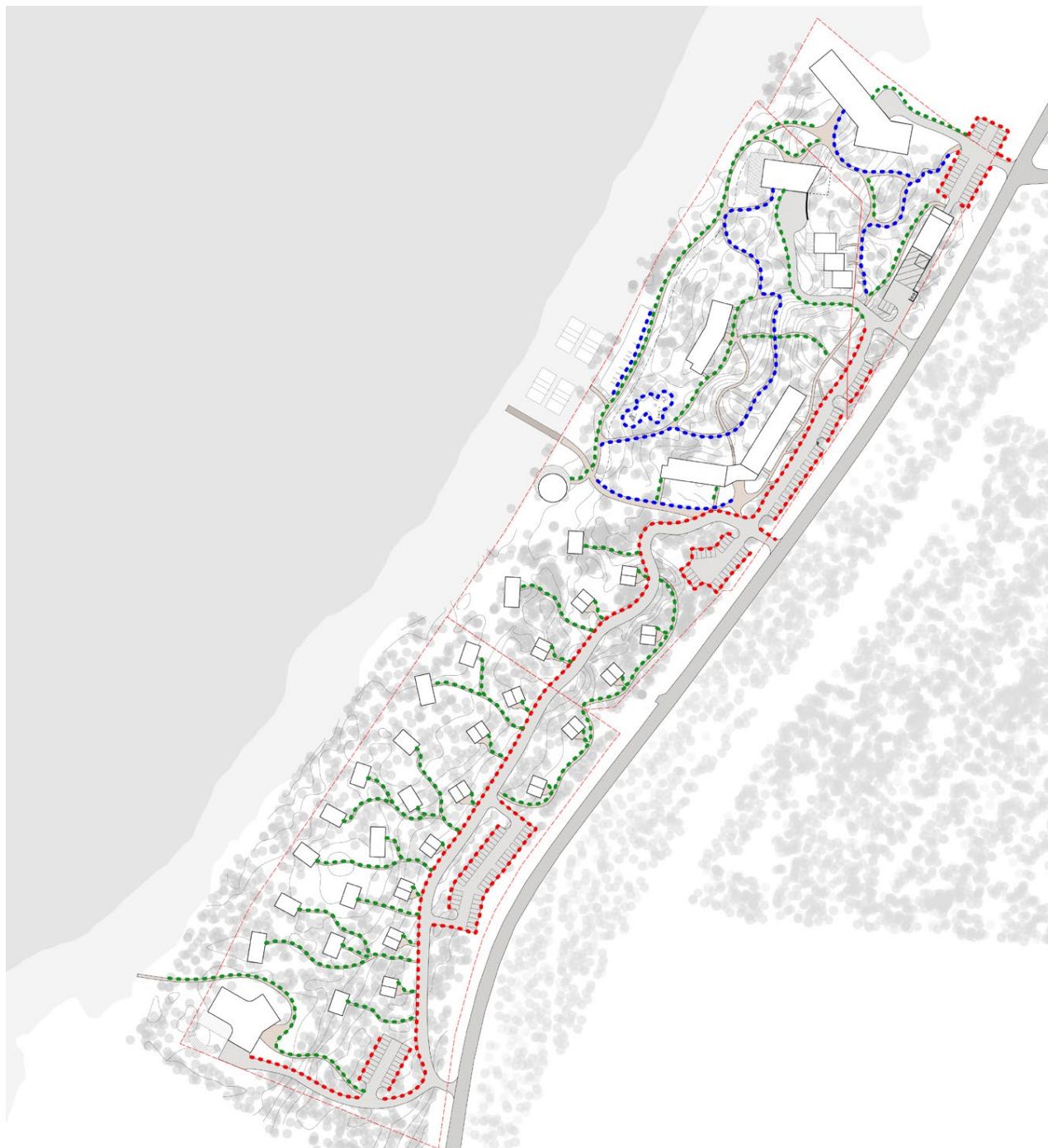
Светильник ТИП 2  
ЦЕНТРСВЕТ. POLE 102 LOCUS



Светильник ТИП 3  
ЦЕНТРСВЕТ. POST R118 NAT



2 / 8



## Размещение парковок в лесу

a	Парковка при отеле 1	24 м/м
b	Парковка при отеле 2	30 м/м
c	Парковка при коттеджах и дуплексах	43 м/м
d	Парковка для гостей Спортивно-оздоровительного комплекса и ресторана	28 м/м
e	Парковка для гостей Культурно-досугового центра	21 м/м
	Общее количество машиномест	146 м/м



## Вырубка деревьев

Данная схема наглядно показывает на каких участках потребуются вырубка деревьев и каких типов. Минимально вырубаяются ценные старые сосны. В основном - вырубка молодого подлеска

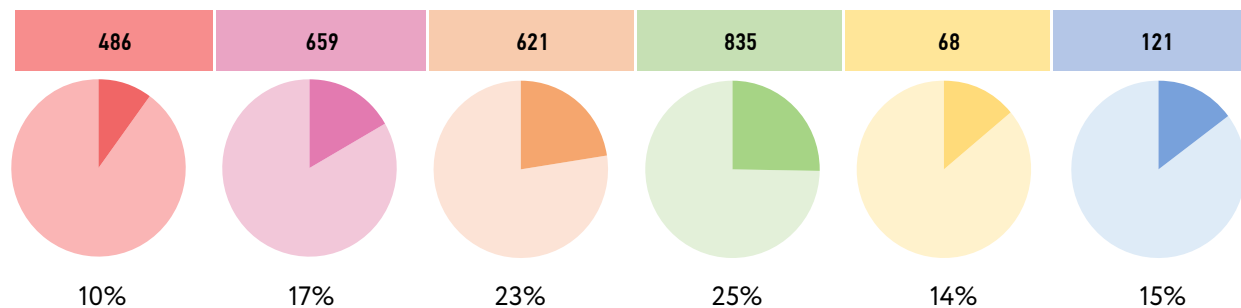
- Сосны, диаметром больше 400мм
- Сосны, диаметром 300-400мм
- Сосны, диаметром 200-300мм
- Сосны, диаметром до 200мм
- Лиственные, диаметром более 200мм
- Лиственные, диаметром до 200мм



## Вырубка деревьев по типам

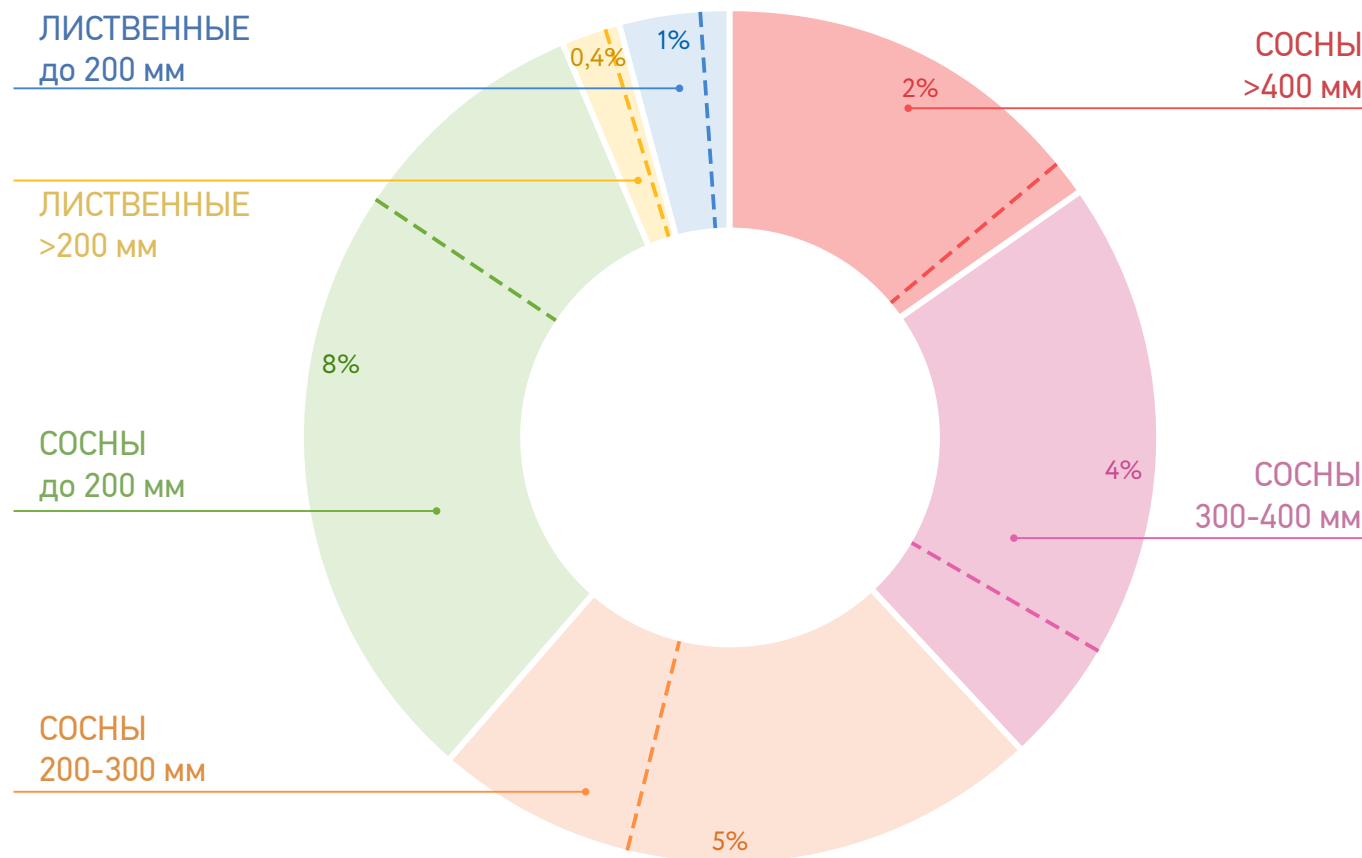
Объекты	СОСНЫ >400 мм	СОСНЫ 300-400 мм	СОСНЫ 200-300 мм	СОСНЫ до 200 мм	ЛИСТВЕННЫЕ >200 мм	ЛИСТВЕННЫЕ до 200 мм
Отель на 50 номеров	4	4	23	40	-	4
Ресторан	3	3	5	1	-	-
Лаундж	-	-	-	-	-	-
Спортивно-оздоровительный комплекс	6	-	-	-	-	-
Бани индивидуальные	4	2	1	16	-	-
АБК	2	8	9	56	-	-
Культурно-досуговый центр	-	-	-	-	2	-
Гостевые дома	12	26	14	12	-	4
Блокированные дома на 2 квартиры (по 3 спальни)	7	25	26	19	3	4
Автомобильные дороги	11	19	20	45	2	-
Пешеходные и прогулочные тропы	-	-	-	-	-	-
Парковки	5	45	84	94	4	9
<b>Общее количество деревьев на участке</b>	<b>540</b>	<b>791</b>	<b>803</b>	<b>1118</b>	<b>79</b>	<b>142</b>
<b>Общее кол-во вырубленных деревьев на участке</b>	<b>54</b>	<b>132</b>	<b>182</b>	<b>283</b>	<b>11</b>	<b>21</b>

**ИТОГО: Общее количество деревьев, с учетом вырубки**



## Вырубка деревьев

На диаграмме видно, что максимальный процент вырубки приходится на молодые сосны. Старые деревья максимально сохраняются



Общее количество деревьев на участке

Общее кол-во вырубленных деревьев на участке

**ИТОГО: Общее количество деревьев, с учетом вырубки**

540	791	803	1118	79	142
54	132	182	283	11	21
486	659	621	835	68	121

**СЕВЕР**



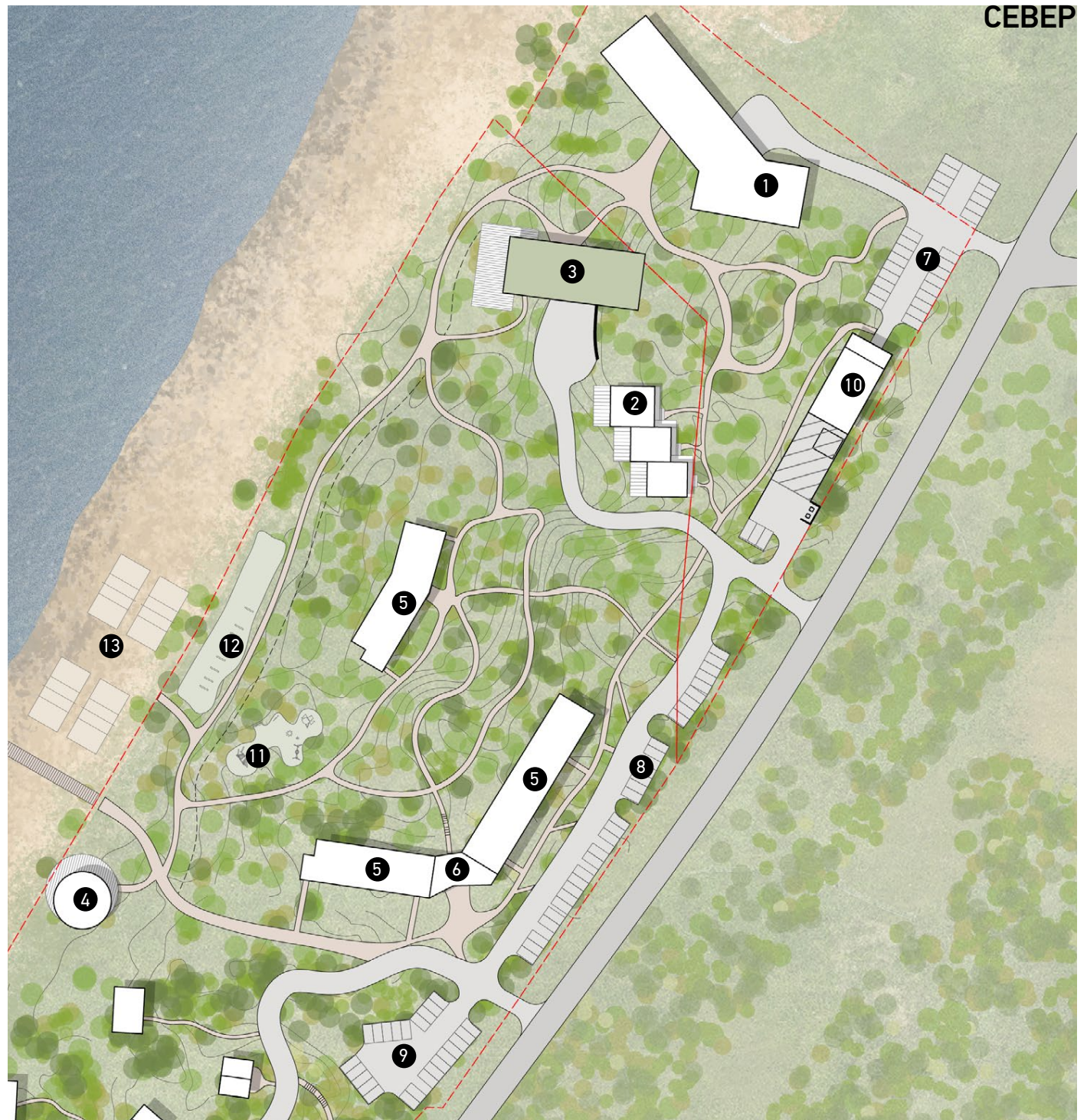
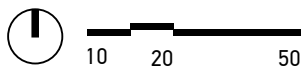


# ГЕНПЛАН

## Размещение объектов

- 1 Спортивно-оздоровительный комплекс
- 2 Банные дворы (3 бани)
- 3 Ресторан
- 4 Лаундж
- 5 Отель на 50 номеров
- 6 Ресепшен
- 7 Гостевая парковка при СПА и ресторане. 28 м/м
- 8 Парковка отеля 1. 30 м/м
- 9 Парковка отеля 2. 24 м/м
- 10 АБК с технической зоной
- 11 Детская площадка
- 12 Площадка воркаута
- 13 Пляжный волейбол

— Границы участков

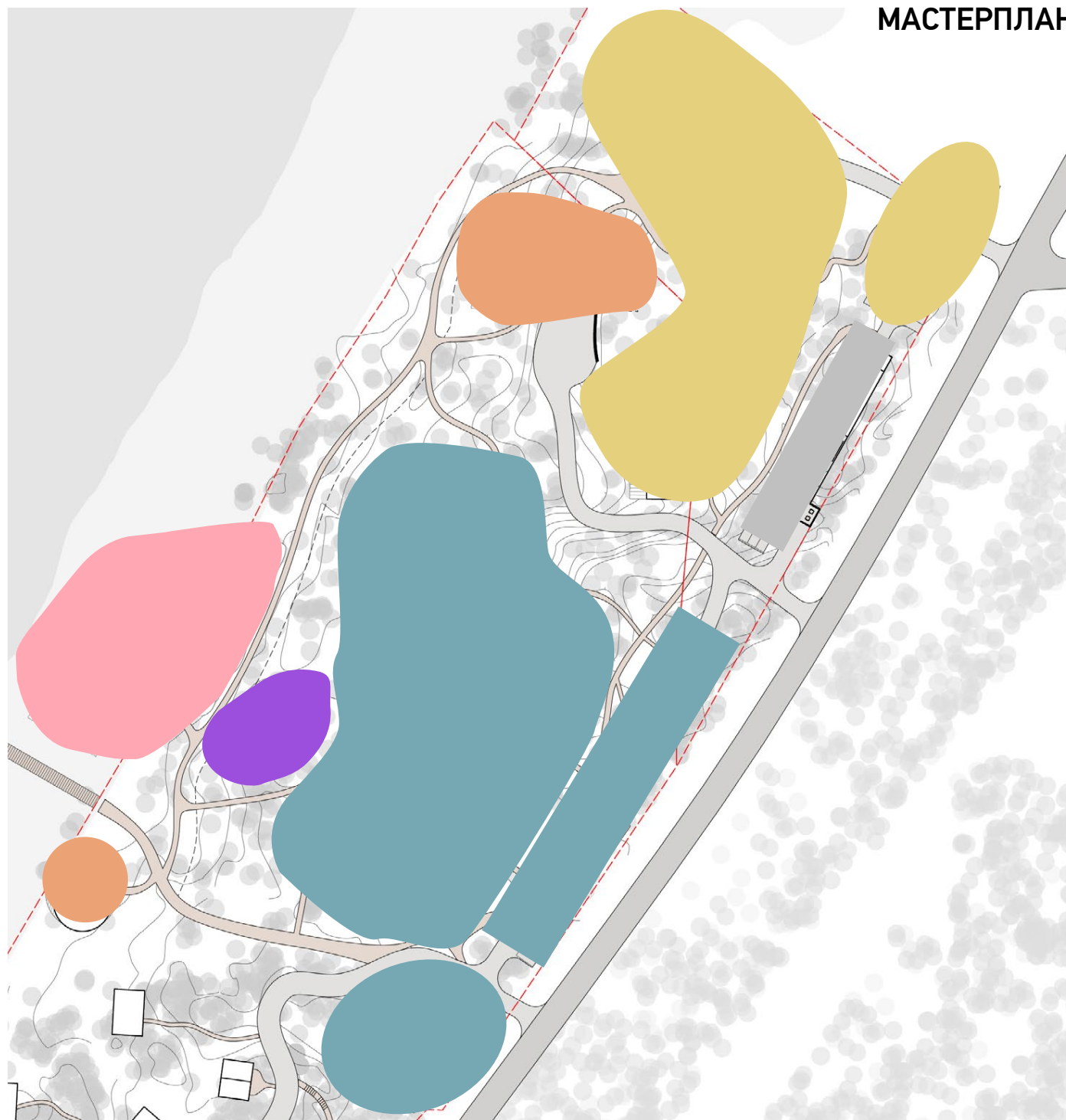


# ЗОНИРОВАНИЕ

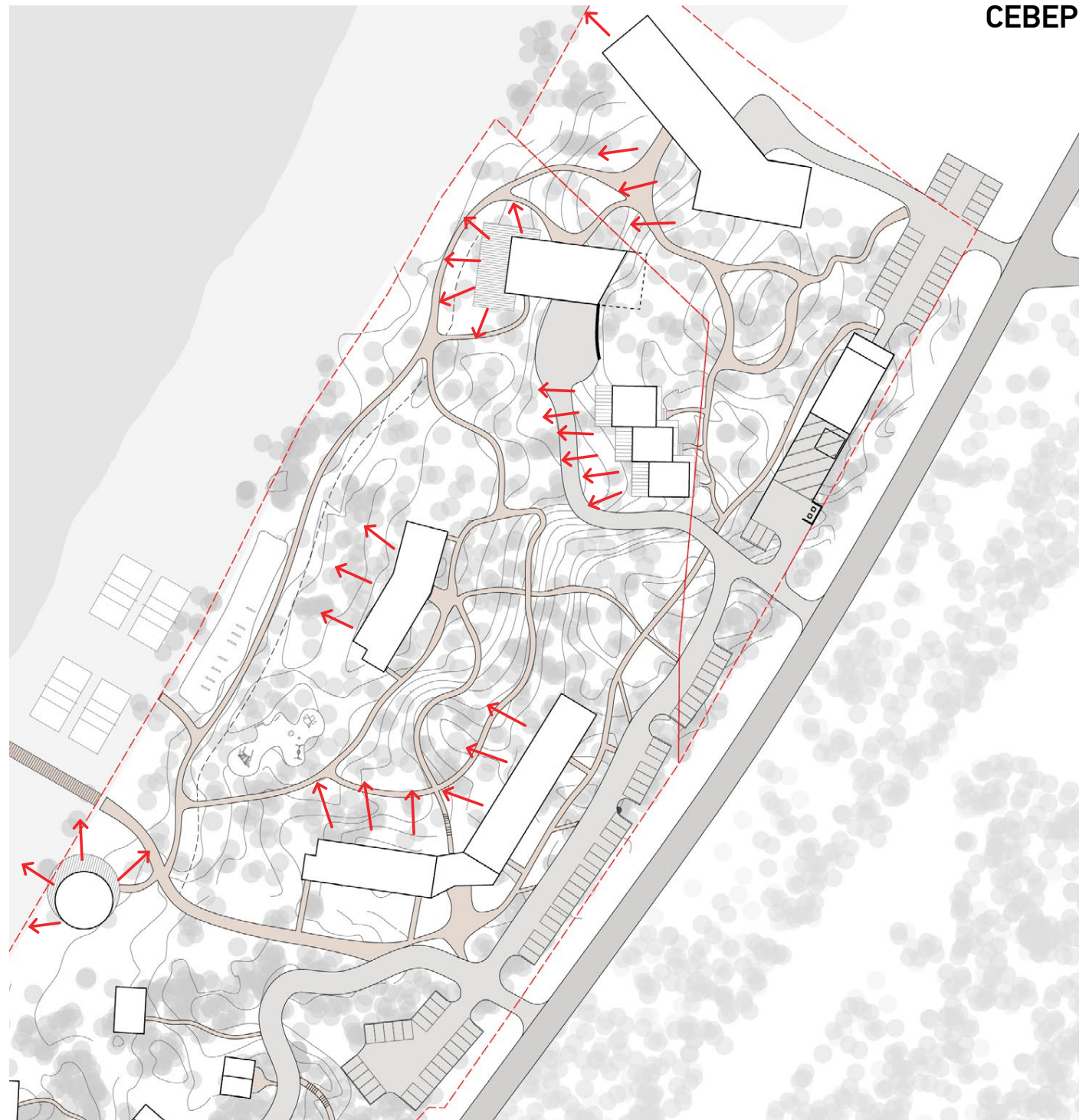
Территория комплекса делится на 5 основных зон:

- Зона спортивно-оздоровительная
- Служебная зона
- Отель
- Коттеджи и дуплексы
- Зона Культурно-досугового центра

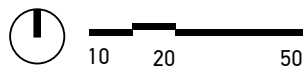
# МАСТЕРПЛАН



Все объекты размещены на участке с учетом видовых характеристик. Корпуса отеля находятся в разных уровнях за счет чего корпус, который находится ближе к берегу, не перекрывает вид из номеров основного корпуса отеля.



— Границы участков



# ОТЕЛЬ НА 50 НОМЕРОВ

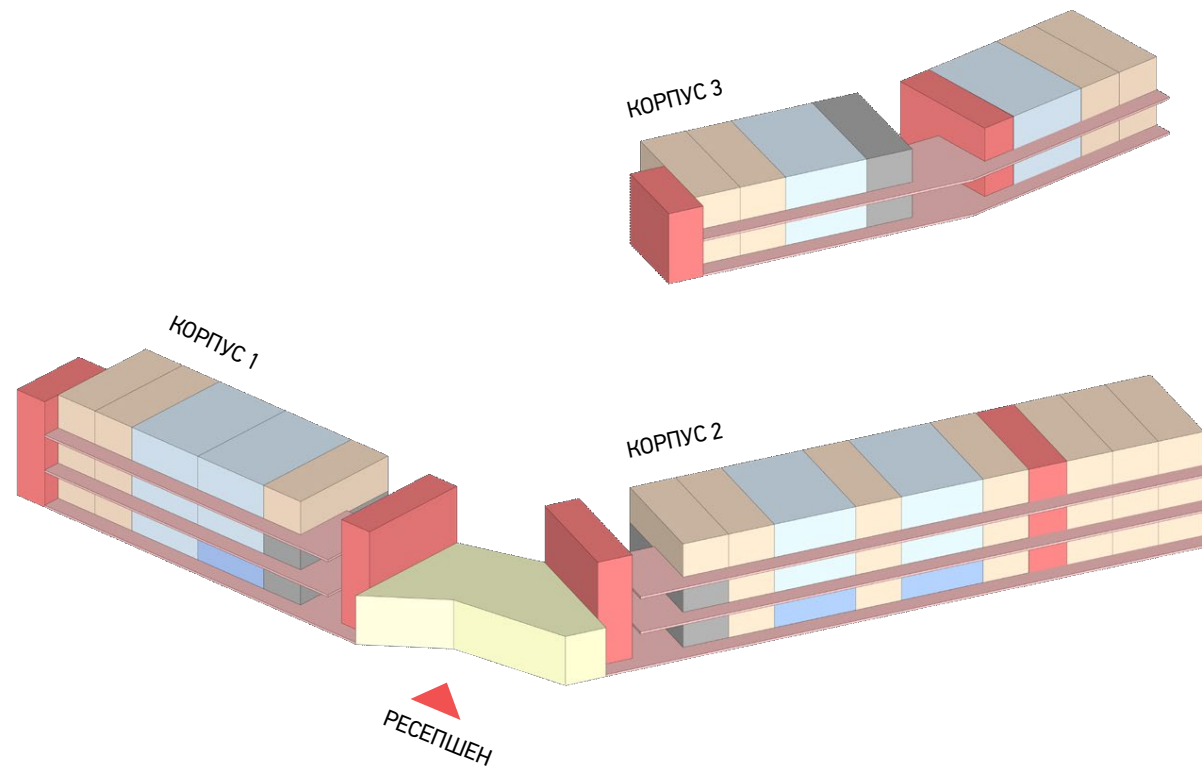
СЕВЕР

## Функциональная схема Разрез

Отель состоит из трех корпусов, два из которых объединены ресепшеном. Корпуса 1 и 2 располагаются выше по рельефу и частично размещаются на месте ранее существующих зданий лагеря, что позволяет сократить вырубку деревьев.

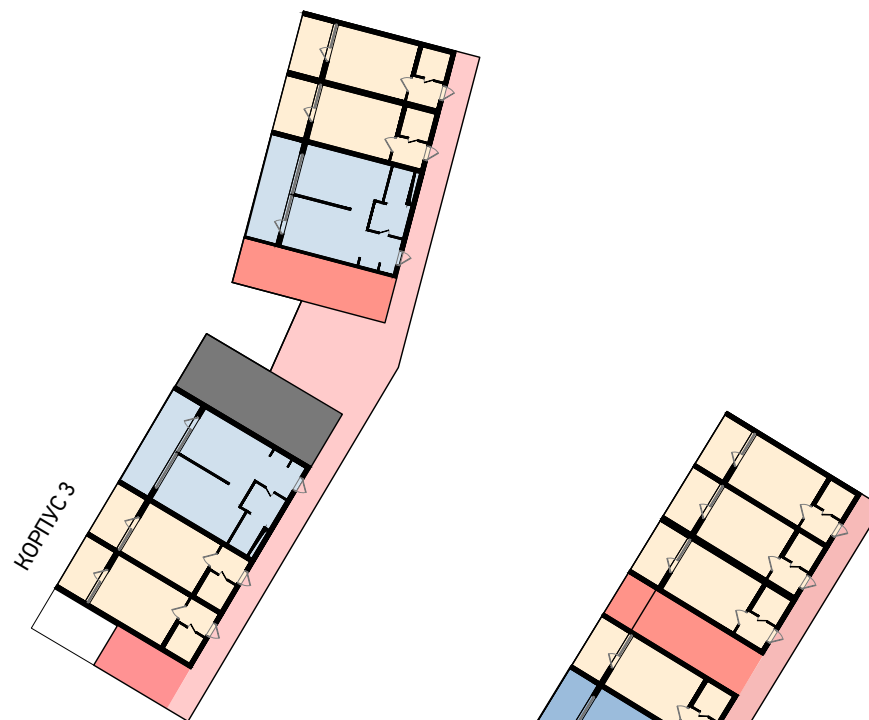
Третий корпус - двухэтажный и находится ниже по рельефу, за счет чего не перекрывает виды на залив из номеров корпуса 2

Номера Стандарт	34 шт
Номера Люкс	13 шт
Номера МГН	3 шт
Помещения персонала	6 шт
Вертикальный коммуникации	
Коридоры	
Ресепшен	



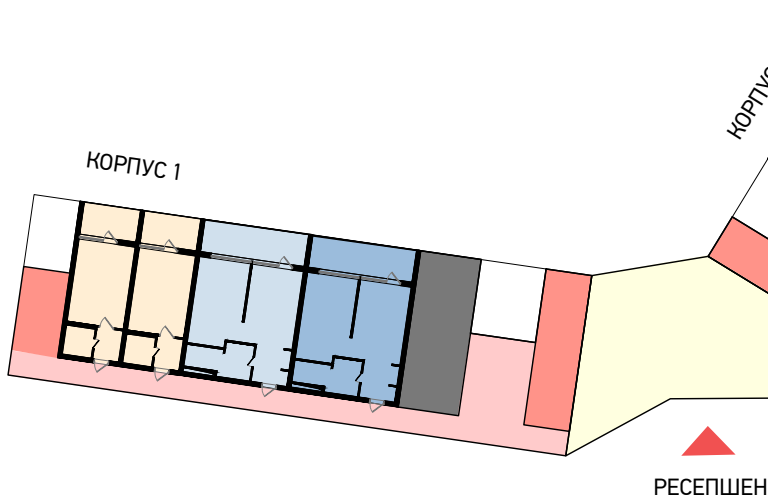
## Схема этажа ТЭП

Помещения	Площадь, м2	Корпус 1 (3 этажа)		Корпус 2 (3 этажа)		Корпус 3 (2 этажа)		Общая площадь м2
		Кол-во	Общая площадь м2	Кол-во	Общая площадь м2	Кол-во	Общая площадь м2	
<b>Номер "стандарт"</b>	<b>24,1</b>	8	192,8	19	457,9	7	168,7	<b>819,4</b>
Прихожая	3,1							
Спальня	17,8							
Санузел	3,2							
<b>Номер "люкс"</b>	<b>43,9</b>	5	219,5	4	175,6	4	175,6	<b>570,7</b>
Прихожая	5							
Гостиная	15,3							
Спальня	16,5							
Санузел	7,1							
<b>Номер МГН</b>	<b>43,9</b>	1	43,9	2	87,8	-	-	<b>131,7</b>
Прихожая	5							
Гостиная	15,3							
Спальня	16,5							
Санузел	7,1							
<b>Помещение персонала</b>	<b>32</b>	1	32	2	64	1	32	<b>128</b>
<b>МОП</b>			247,2		350,5		224,6	<b>822,3</b>
<b>Ресепшен</b>								<b>115</b>
<b>ИТОГО</b>			<b>735,4</b>		<b>1135,8</b>		<b>600,9</b>	<b>2587,1</b>

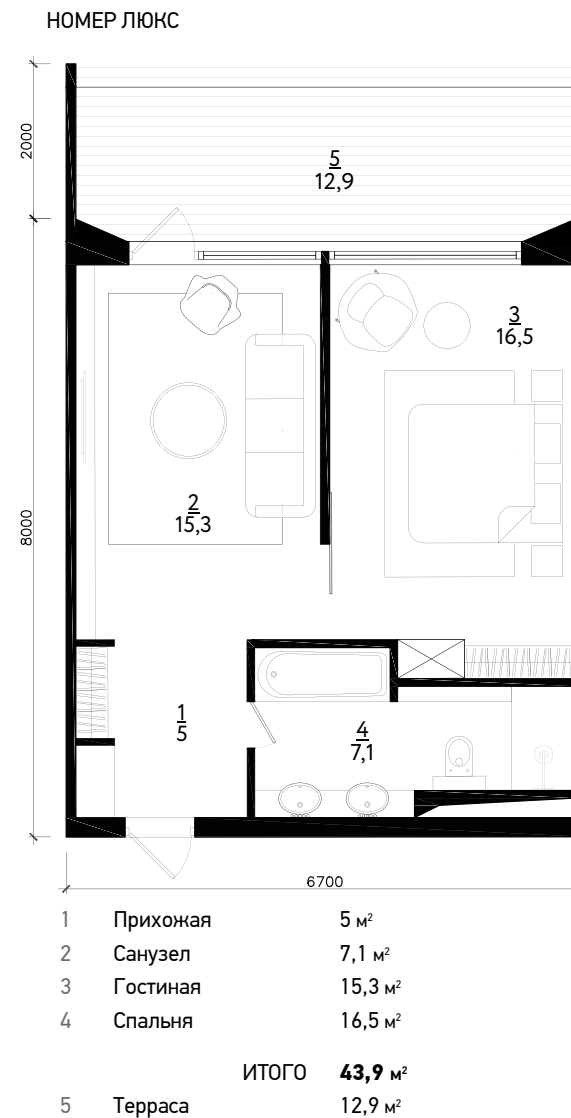
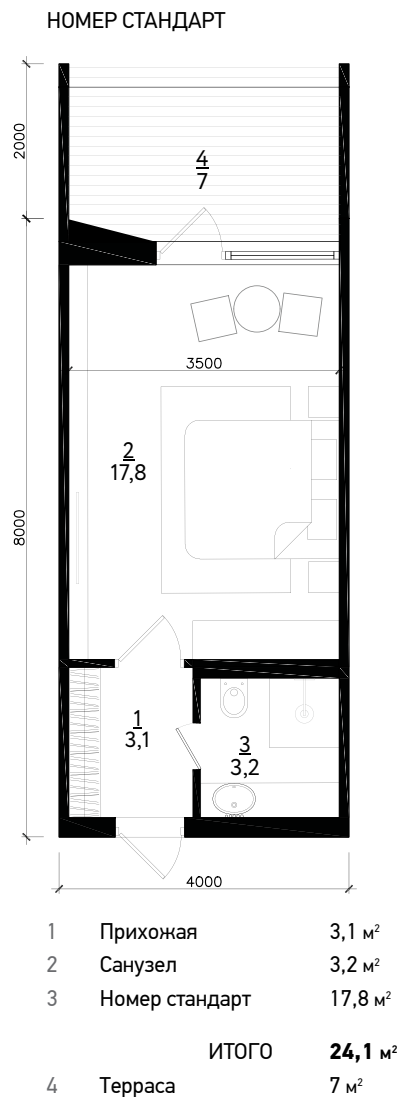


- Номера Стандарт 34 шт
- Номера Люкс 13 шт
- Номера МГН 3 шт
- Помещения персонала 6 шт
- Вертикальный коммуникации
- Коридоры
- Ресепшен

Общая площадь застройки 1430 м<sup>2</sup>  
 Общая площадь объектов 2587 м<sup>2</sup>  
 Высота здания 9 м, 6 м  
 Максимальное количество проживающих 166 чел



## Типология номеров



## Примеры решений

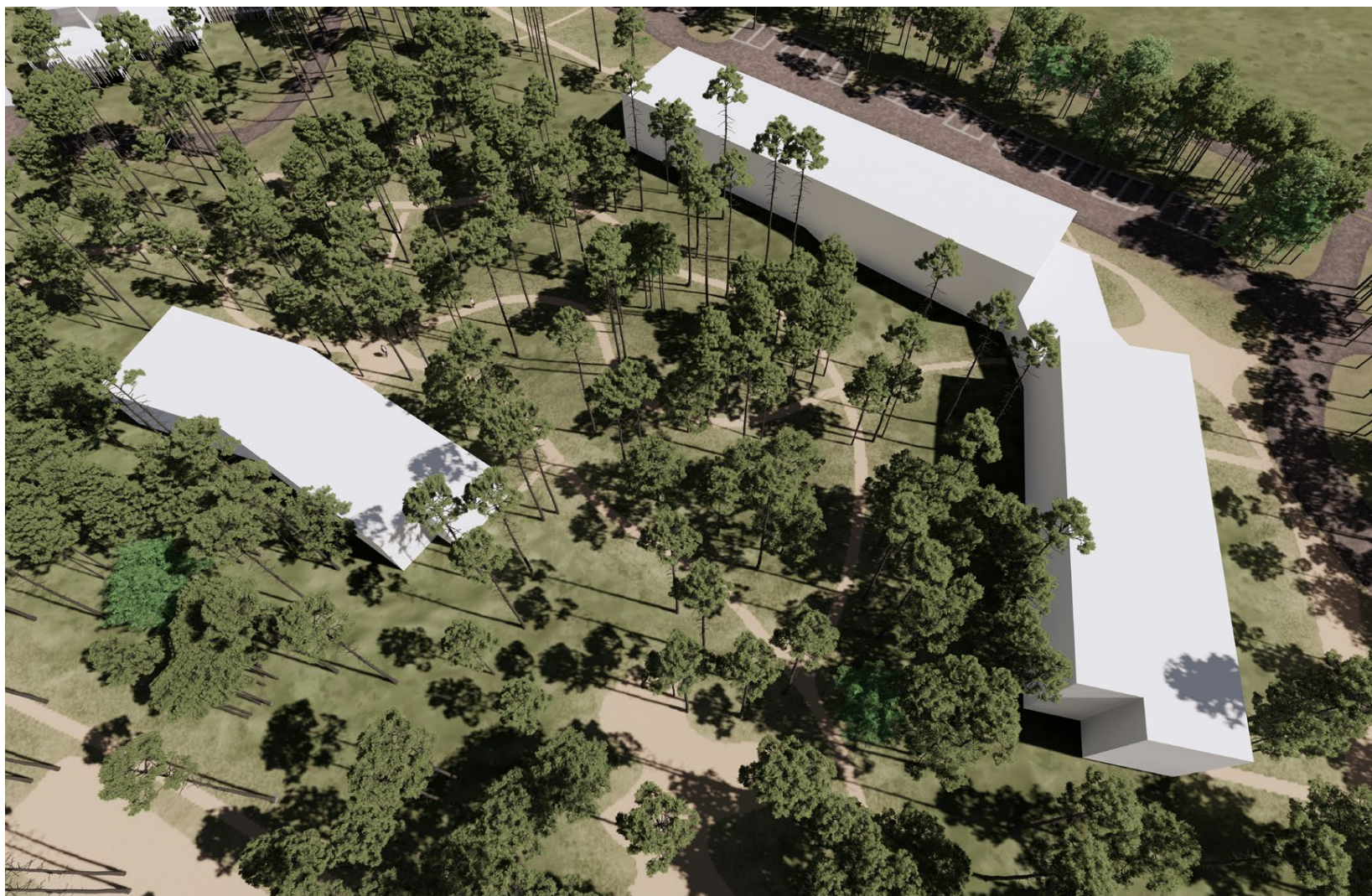




# ОТЕЛЬ НА 50 НОМЕРОВ

СЕВЕР

Общий вид сверху



# ОТЕЛЬ НА 50 НОМЕРОВ

СЕВЕР

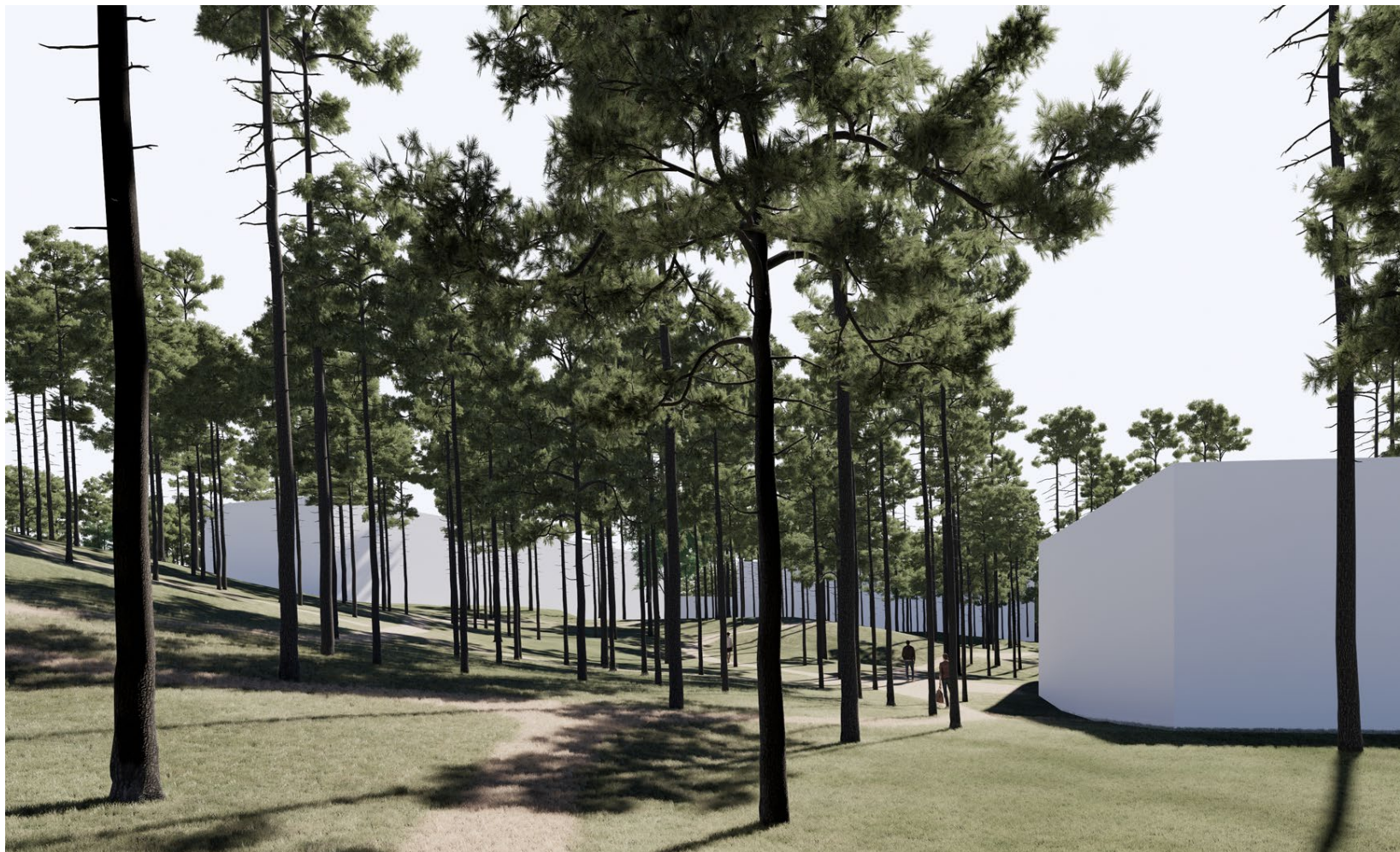
Общий вид сверху



# ОТЕЛЬ НА 50 НОМЕРОВ

СЕВЕР

Общий вид



# ОТЕЛЬ НА 50 НОМЕРОВ

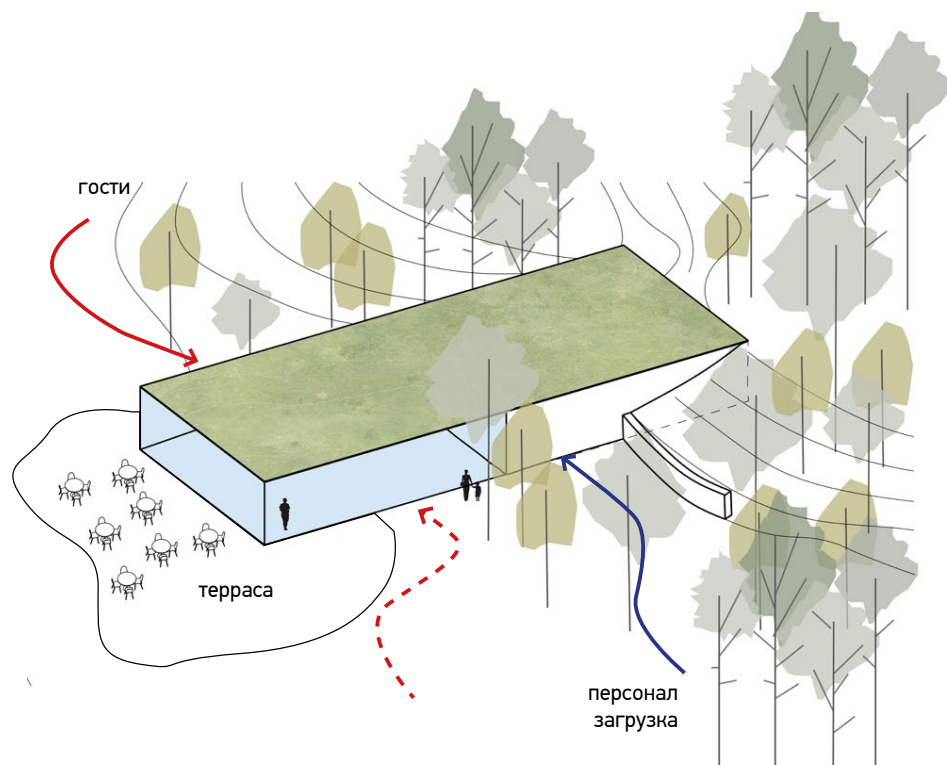
СЕВЕР

Вид из корпуса 1 на залив и корпус 3

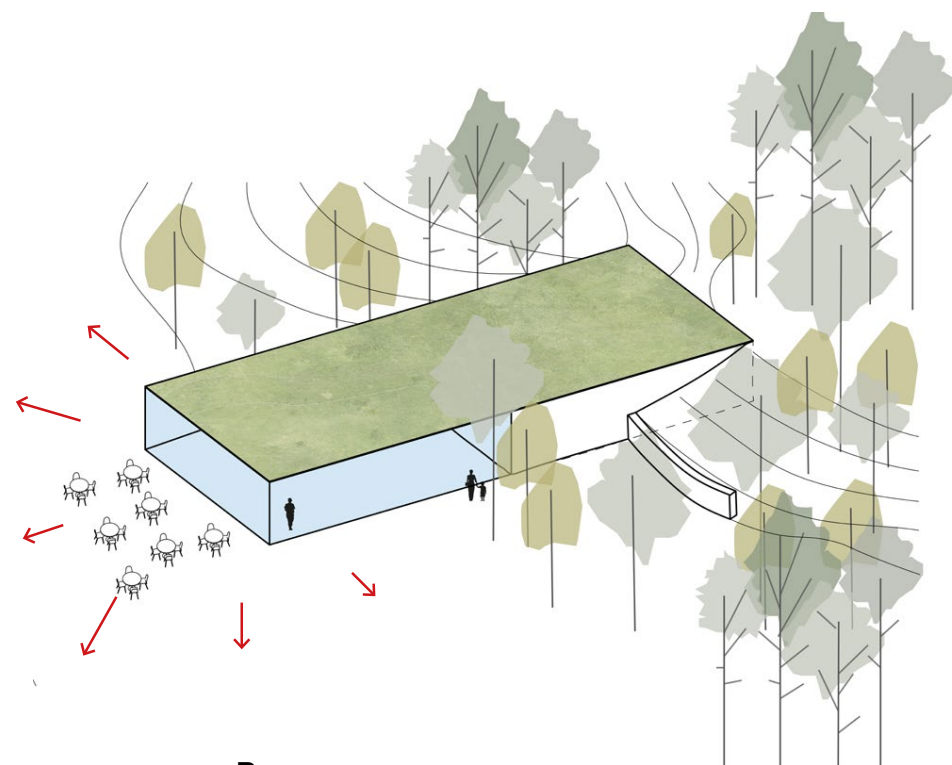


## Принципиальная схема

Здание ресторана интегрируется в рельеф. За счет этого большой и непрезентабельный блок кухни оказывается скрыт в рельефе и здание становится визуально меньше. Зал имеет остекление по трем фасадам, за счет чего из любой точки внутреннего пространства ресторана открывается вид на Финский залив. Зеленая кровля здания ресторана плавно переходит в ландшафт и делает здание его частью.



**Функциональные блоки**



**Видовые раскрытия**

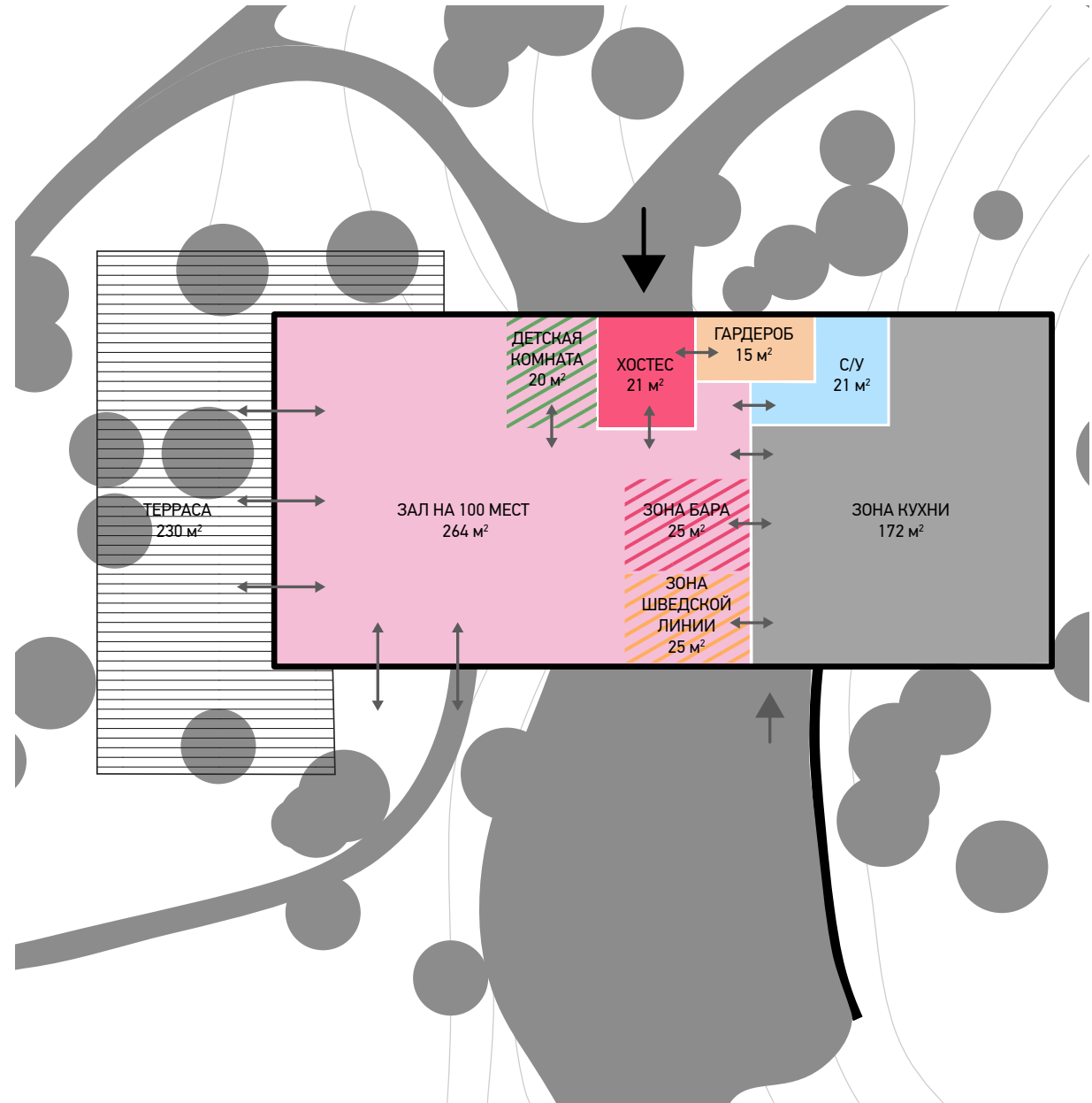
## Планировочная схема. ТЭП

Данная схема иллюстрирует принципиальное расположение функциональных блоков и их взаимосвязи

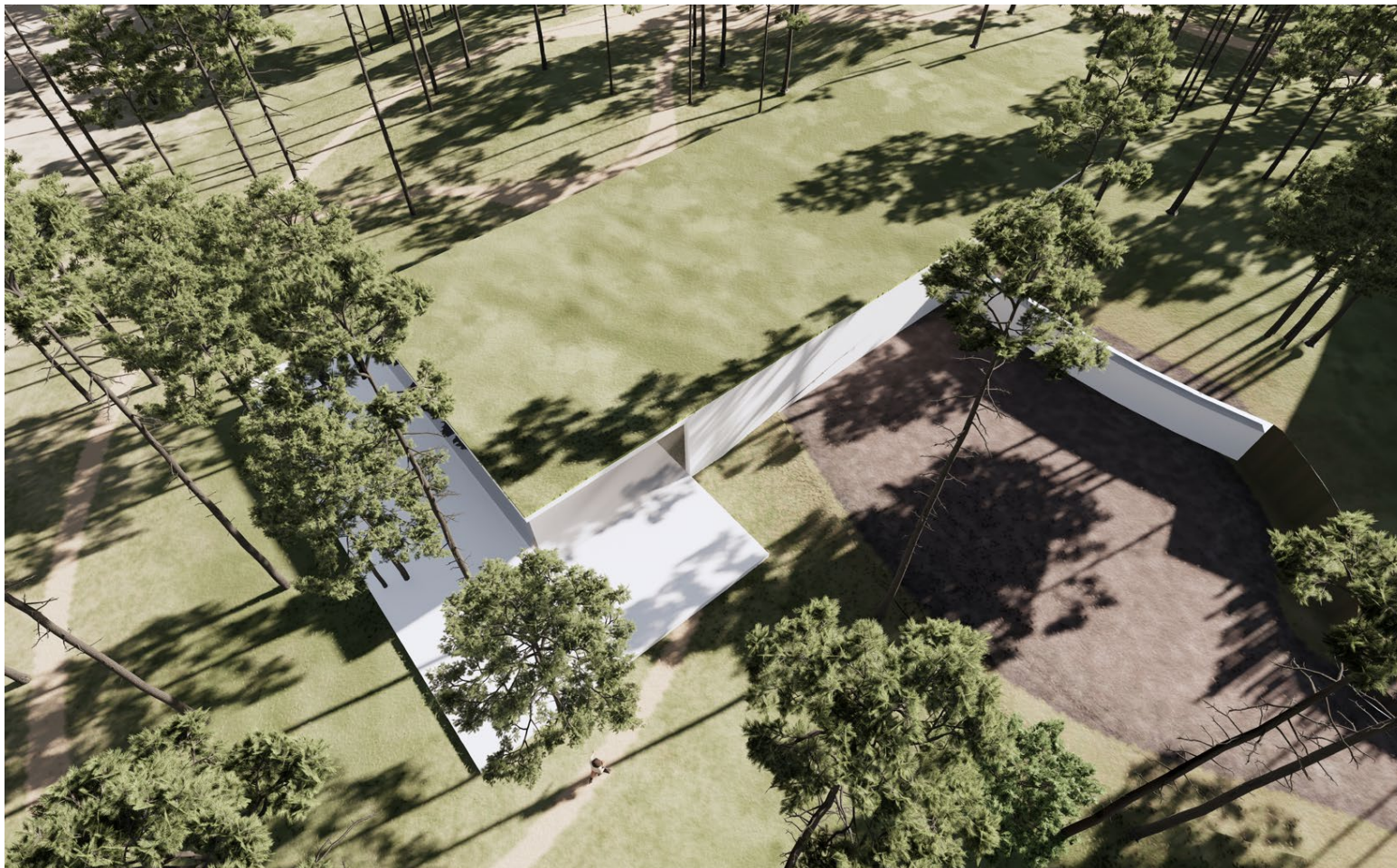
Помещение	Площадь, м <sup>2</sup>
Зал на 100 мест	264
Зона шведской линии	25
Зона бара	25
Детская зона	20
Зона хостес, тамбур	21
Санузлы	21
Гардероб	15
Кухня, служебные и технические помещения	172
<b>ИТОГО</b>	<b>517</b>

Терраса	230
---------	-----

Площадь застройки	584 м <sup>2</sup>
Общая площадь здания	563 м <sup>2</sup>
Высота здания	5 м
Количество посадочных мест	100 мест







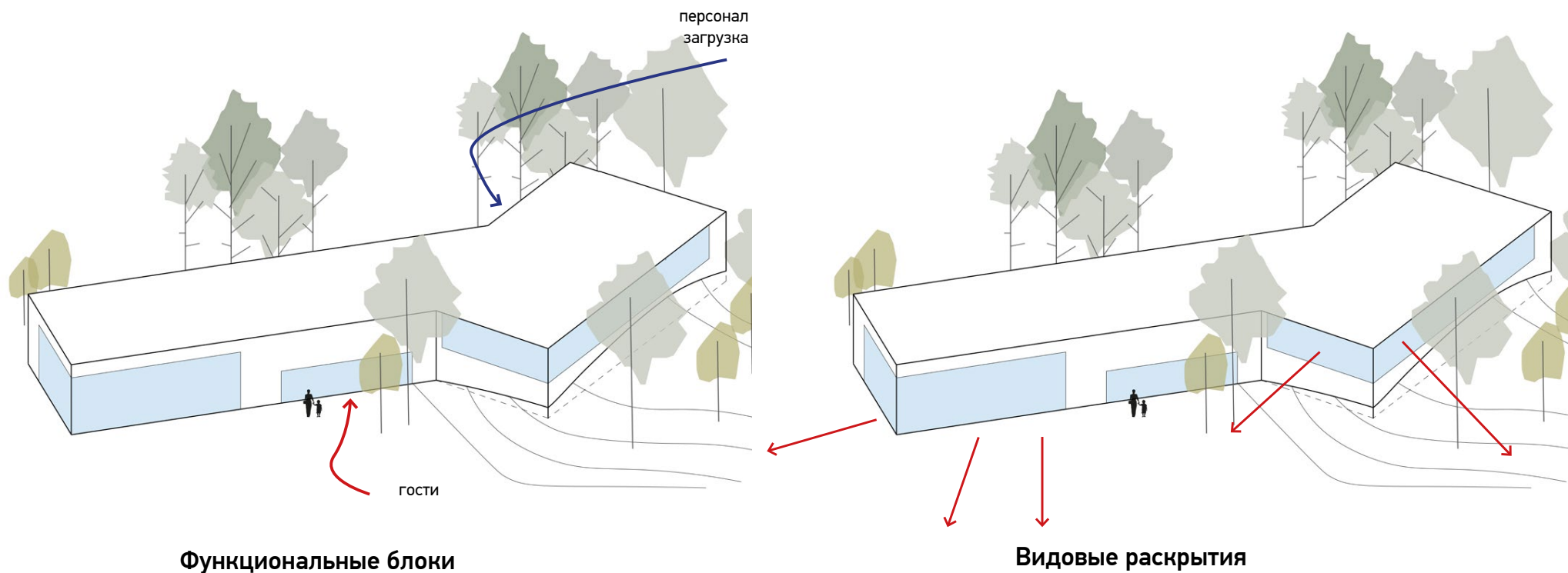


## Примеры интеграции здания в рельеф



## Принципиальная схема

Здание спортивно-оздоровительного комплекса располагается у северной границы участка. Двухэтажный объем частично интегрирован в рельеф. Технический блок чаши бассейна оказывается под землей. Чаша и зал бассейна подняты над уровнем земли, что делает вид из бассейна более эффектным, а также делает зону бассейна более приватной и скрытой от глаз посетителей, которые гуляют по территории и по пляжу



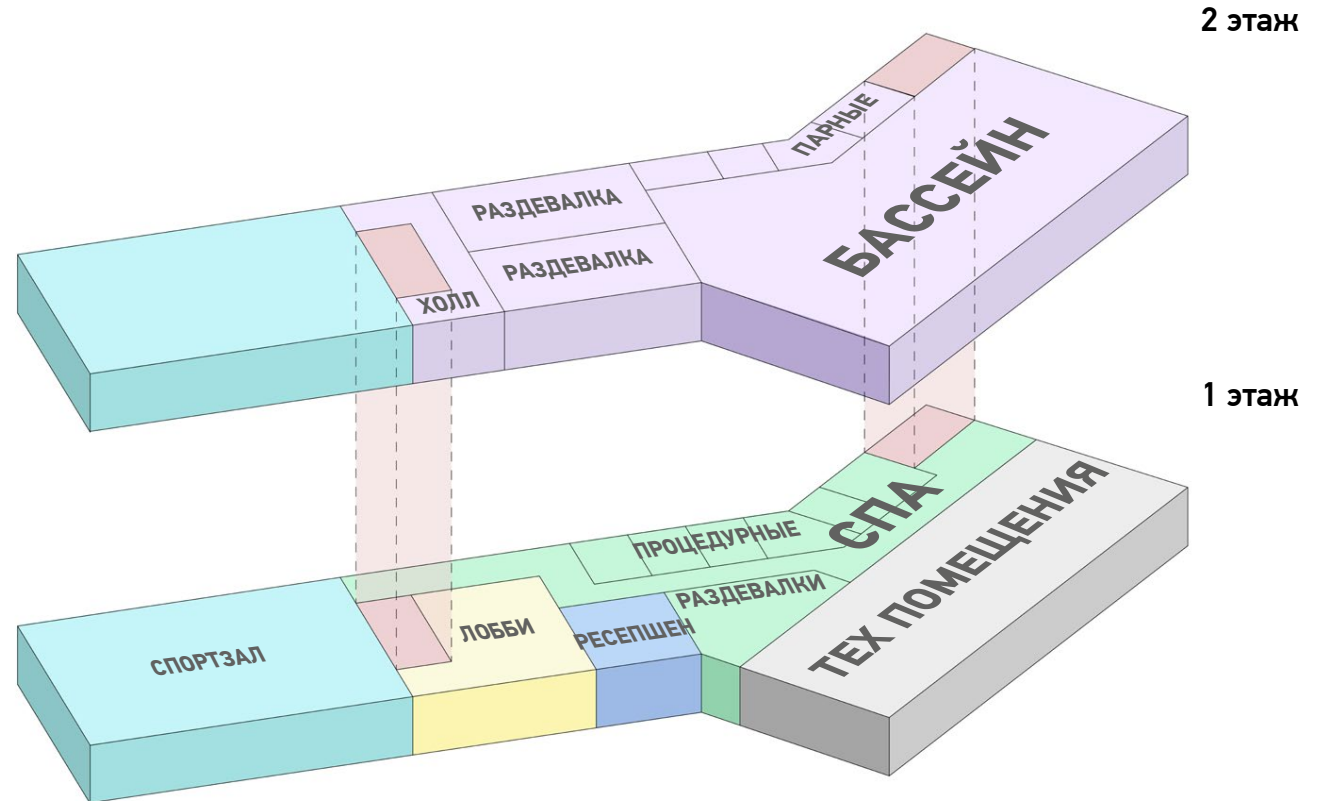
# СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

СЕВЕР

## Функциональная объемно-пространственная схема

На первом этаже размещаются технические помещения бассейна и служебные помещения комплекса, зона СПА и процедурных кабинетов, лобби с ресепшеном и спортзал. Второй этаж - входная зона с раздевалками, бассейном и парными.

Помещение	Площадь, м <sup>2</sup>
<b>1 ЭТАЖ</b>	
● Лобби	123
● Спортзал	364
● Ресепшен процедурный	42.7
● Зона СПА-процедур	285.8
● Технические помещения	241
<b>2 ЭТАЖ</b>	
● Второй свет спортзала	
● Зона бассейна с раздевалками и парными	678.7
<b>ИТОГО</b>	<b>1735.2</b>



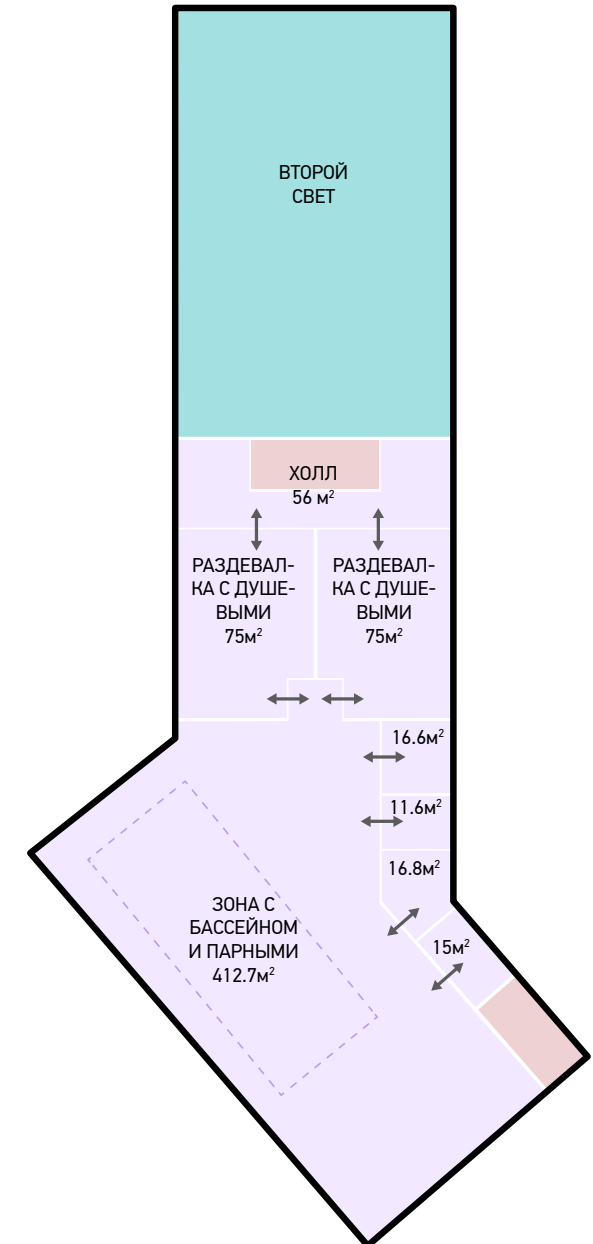
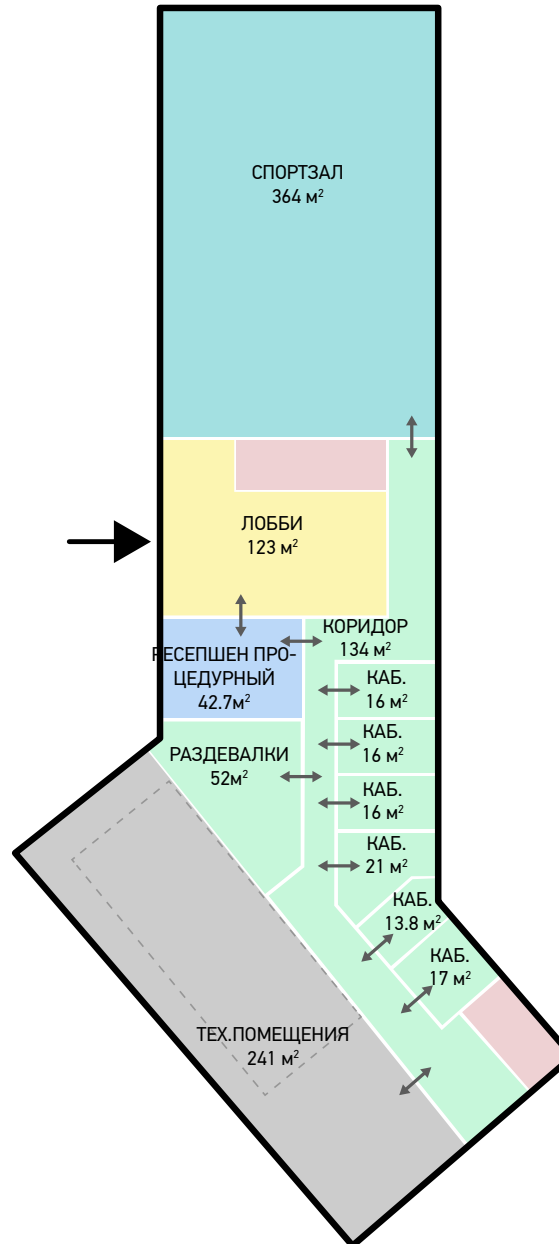
## Планировочная схема. ТЭП

1 ЭТАЖ

2 ЭТАЖ

Помещение	Площадь, м <sup>2</sup>
<b>1 ЭТАЖ</b>	
Лобби	123
Спортзал	364
Ресепшен процедурный	42.7
Зона СПА-процедур	285.8
Технические помещения	241
<b>2 ЭТАЖ</b>	
Второй свет спортзала	
Зона бассейна с раздевалками и парными	678.7
<b>ИТОГО</b>	<b>1735.2</b>

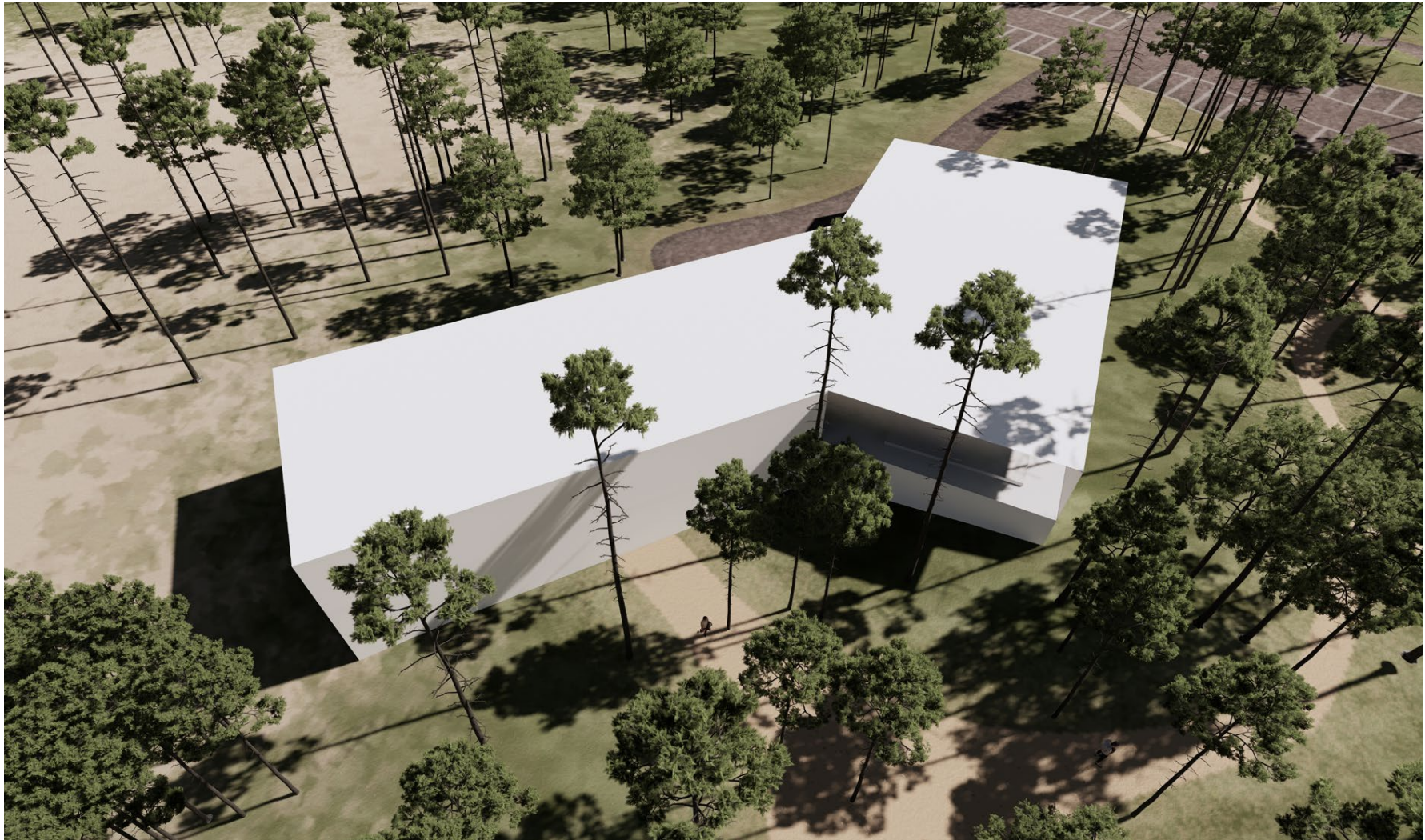
Площадь застройки	1123 м <sup>2</sup>
Общая площадь здания	1735.2 м <sup>2</sup>
Высота здания	9 м
Максимальная вместимость	125 мест



## Примеры решений



Общий вид сверху



## Вид на спортивно-оздоровительный комплекс



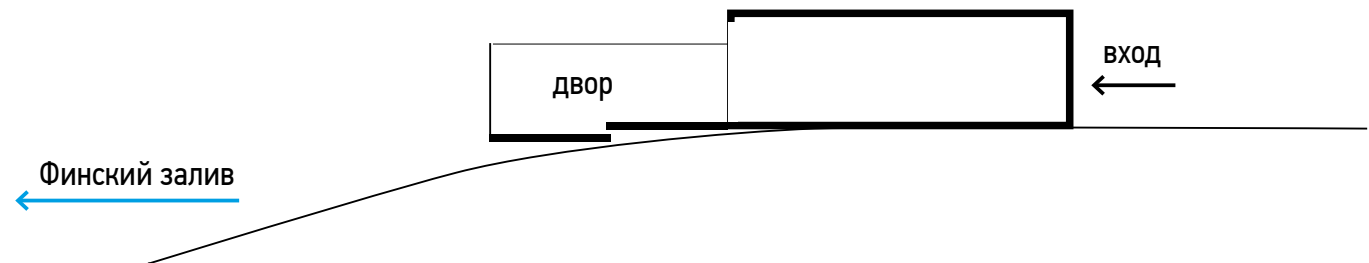
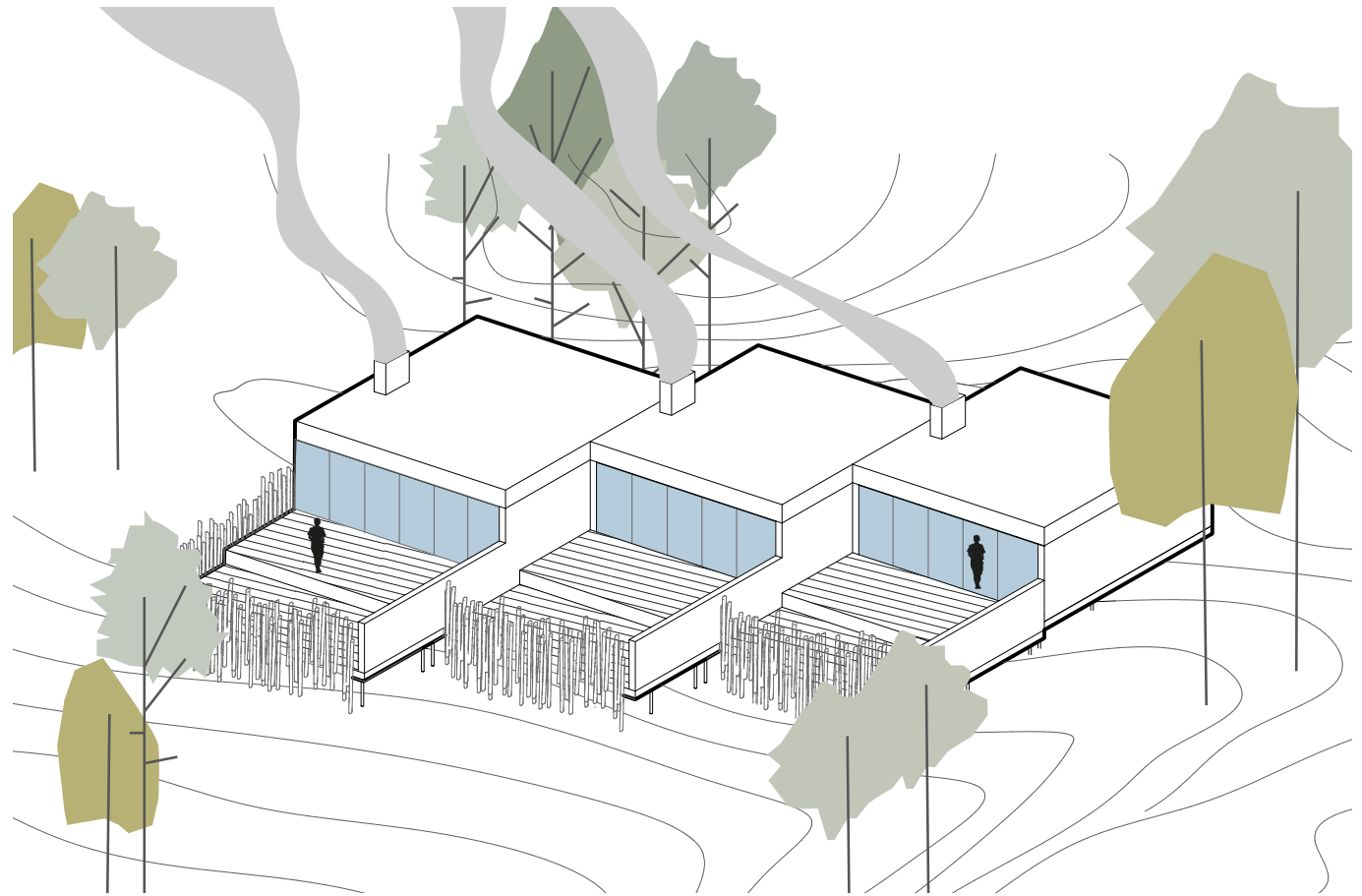
Вид на спортивно-оздоровительный комплекс и ресторан





## Принципиальная схема

Индивидуальные бани с банными дворами решаются как единый объем на общем фундаменте. Это позволяет сделать размещение более компактным. Банные дворы закрываются по периметру забором с разной степенью прозрачности. За счет рельефа банные дворы решаются в нескольких уровнях. Во дворах размещаются открытые холодные и подогреваемые купели и бочки, зоны для отдыха с шезлонгами.



# БАННЫЕ ДВОРЫ

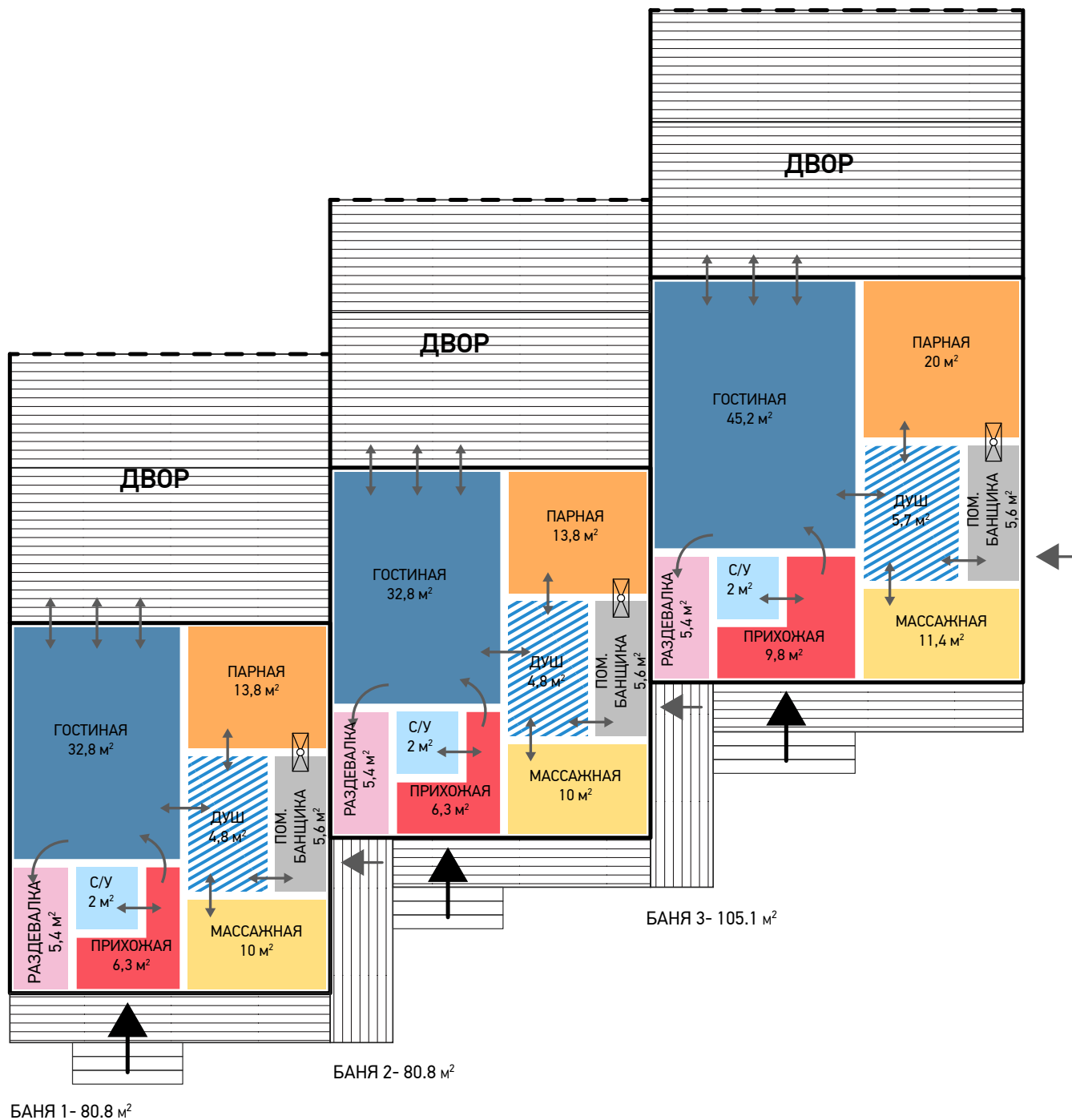
СЕВЕР

## Схема зонирования. ТЭП

Помещение	Площадь, м <sup>2</sup>
БАНЯ 1, 2 (экспликация на одну баню)	
Прихожая	6.3
Сан.узел	2
Гостиная	32.8
Раздевалка	5.4
Душевые	4.8
Парная	13.8
Массажная	10
Помещение банщика	5.6
<b>ИТОГО</b>	<b>80.8</b>
Двор	66.7

БАНЯ 3	
Прихожая	9.8
Сан.узел	2
Гостиная	45.2
Раздевалка	5.4
Душевые	5.7
Парная	20
Массажная	11.4
Помещение банщика	5.6
<b>ИТОГО</b>	<b>105.1</b>
Двор	77.6

Площадь застройки 320 м<sup>2</sup>  
 Общая площадь здания 267 м<sup>2</sup>  
 Высота здания 4м  
 Количество посадочных мест 4x3 чел.



## Примеры решений



## Принципиальная схема

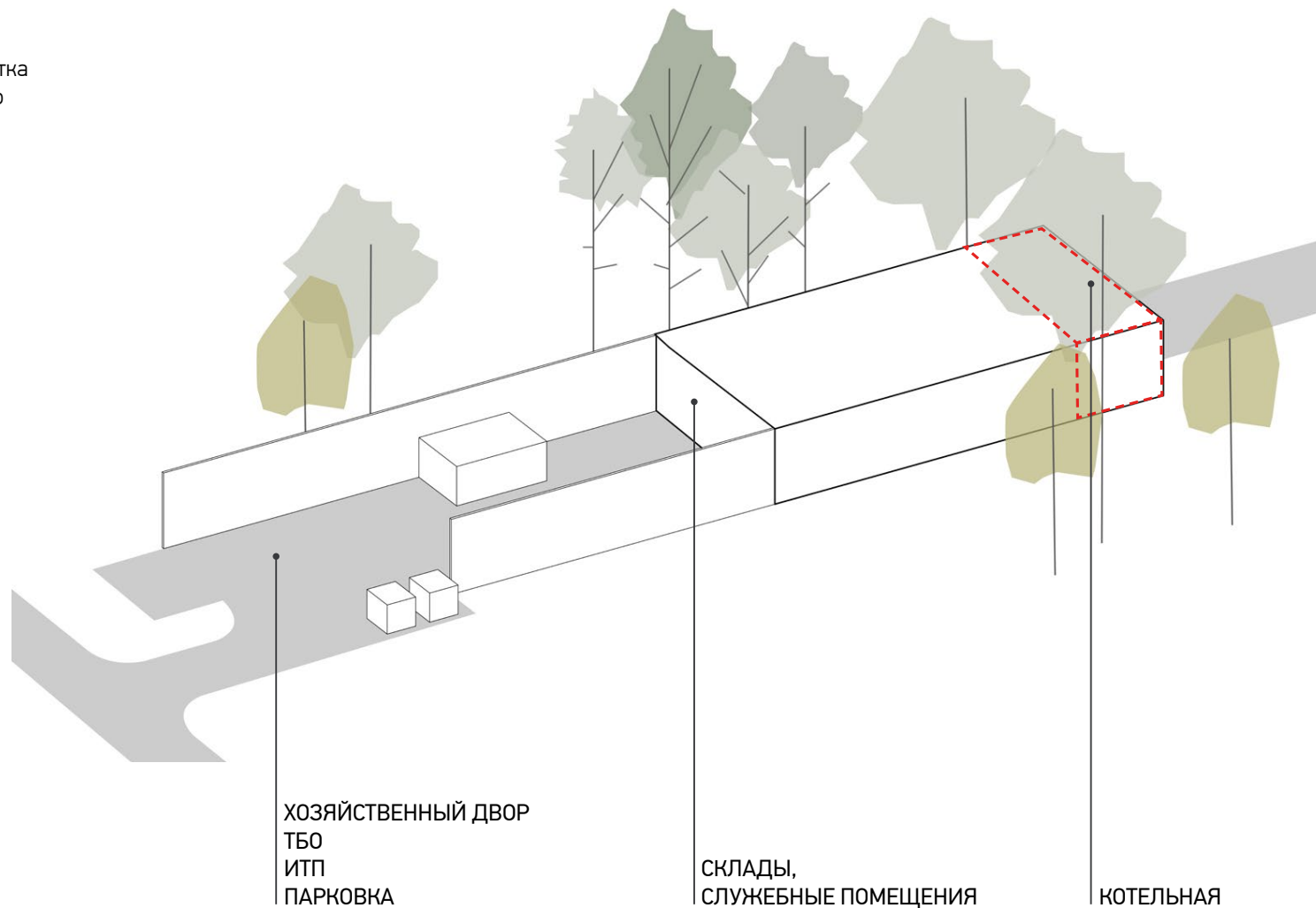
Административно-бытовой корпус (АБК) состоит из здания, включающего в себя котельную и огражденного хозяйственного двора на территории, где размещается ИТП, зона ТБО, техника для уборки и служебная парковка.

АБК располагается вдоль восточной границы участка и вытягивается вдоль участка. Выполняет функцию буфера между территорией комплекса и дорогой.

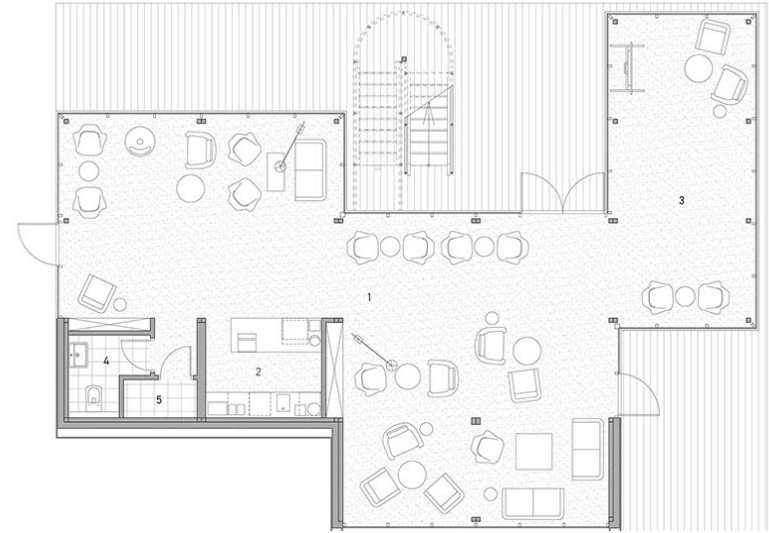
Помещение	Площадь, м <sup>2</sup>
Склад	41.6
Склад	41.6
ПУИ, склад химии	27.7
Мастерская	27.7
Склад белья чистого и грязного	41.6
Коридор	53.6
Котельная	54
<b>ИТОГО</b>	<b>260</b>

Хозяйственный двор	421
--------------------	-----

Площадь застройки	288 м <sup>2</sup>
Общая площадь здания	260 м <sup>2</sup>
Высота здания	4м



## Примеры решений



**ЮГ**



# ГЕНПЛАН

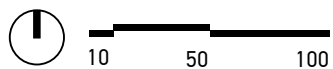
## Размещение 15 гостевых коттеджей, 14 блокированных коттеджей

1	Дом с 3 спальнями	100 м <sup>2</sup>
2	Дом с 2 спальнями	64 м <sup>2</sup>
3	Двухэтажный блокированный коттедж на 2 квартиры	160 м <sup>2</sup>
4	Культурно-досуговый центр	612 м <sup>2</sup>
5	Парковка для коттеджей	43 м/мест
6	Парковка Культурно-досугового центра	21 м/места
7	Существующий проезд	

## ПРОЖИВАНИЕ

Тип размещения	Количество	Значение	
		Максимальная вместимость чел./номер	sleepers ratio / коэф.
Гостевой дом / 2 спальни	11	6	3,2
Гостевой дом / 3 спальни	4	8	4
Блокированный дом / 2-3 спальни / 1 юнит	14 домов/ 28 юнитов	7	3,2

--- Границы участков

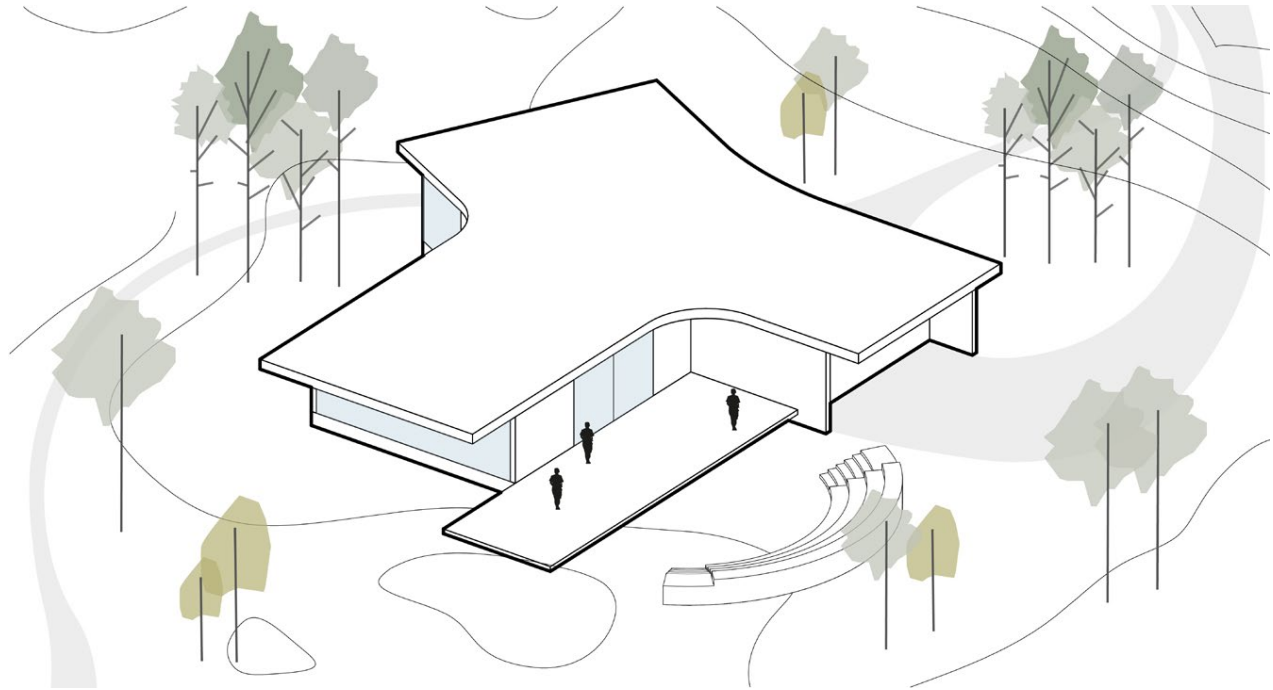




## Принципиальная схема

Культурно-досуговый центр для молодежи располагается у южной границы участка на месте существующей площадки без деревьев. Имеет отдельный подъезд и парковку. При основном зале предусмотрена терраса с видом на залив. Главный фасад здания с террасой отвернут от зоны коттеджей, что позволяет обеспечить приватность жилой зоны.

Мероприятия, которые планируется проводить для молодежи: молодёжные межрегиональные, региональные и муниципальные форумы; мероприятия по подготовке и обучению молодежи по написанию социально-значимых проектов для участия в грантовых конкурсах; ярмарки вакансий от предприятий и организаций Ленинградской области; собрания молодёжного совета при главе Сосновоборского городского округа; собрания родительских комитетов; мастер-классы с участием медийных личностей; городские праздничные мероприятия, приуроченные к значимым датам; слёты, тренинги, семинары, конференции, направленные на развитие добровольчества (волонтерства) на территории Сосновоборского городского округа и Ленинградской области; творческие мероприятия, направленные на профориентацию; мероприятия, проводимые для студенческих строительных отрядов города Сосновый Бор; проведение лекций «Я абитуриент»; проведение творческих, культурных, развлекательных и познавательных мероприятий для молодежи Сосновоборского городского округа.

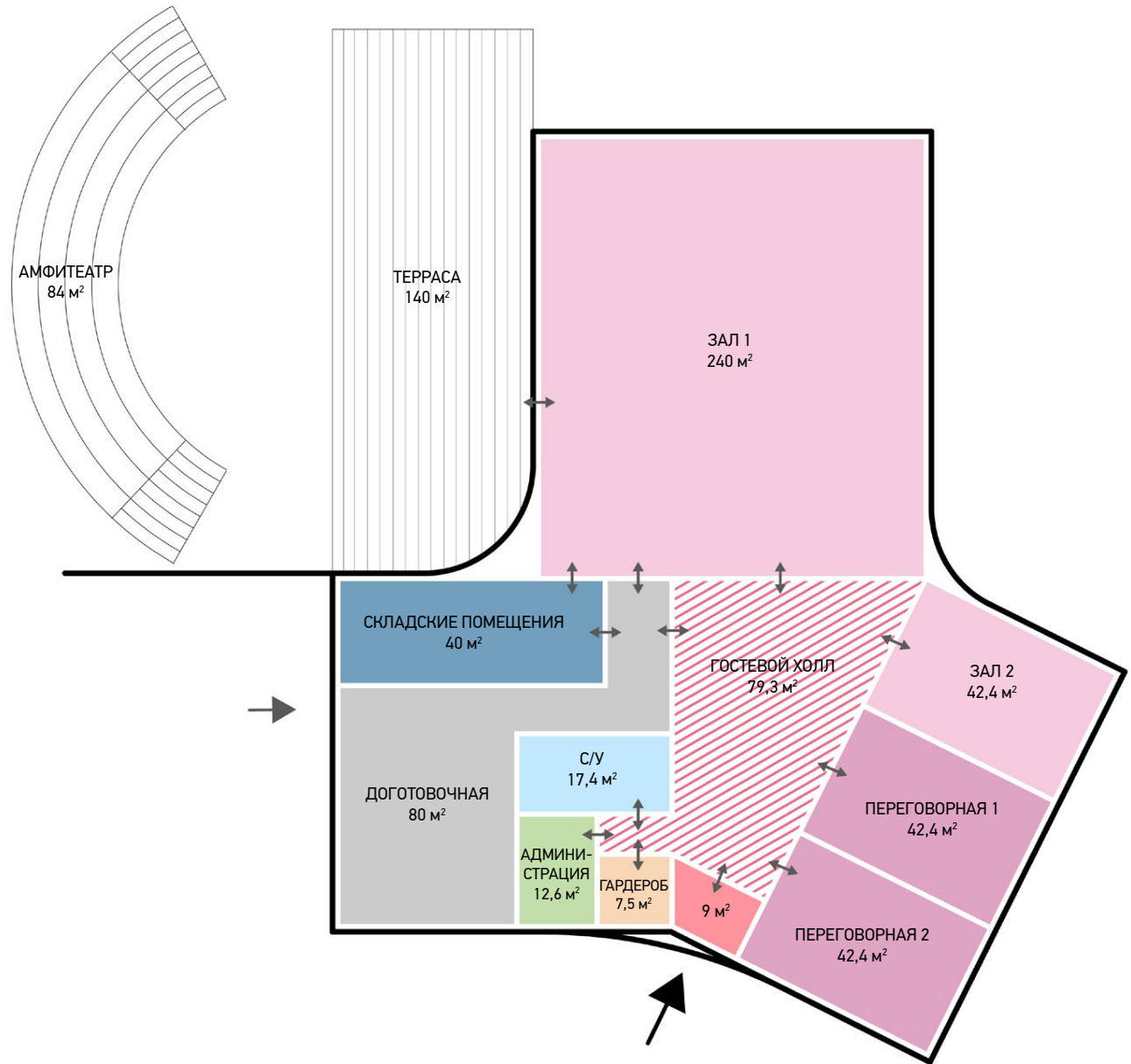


## Схема зонирования

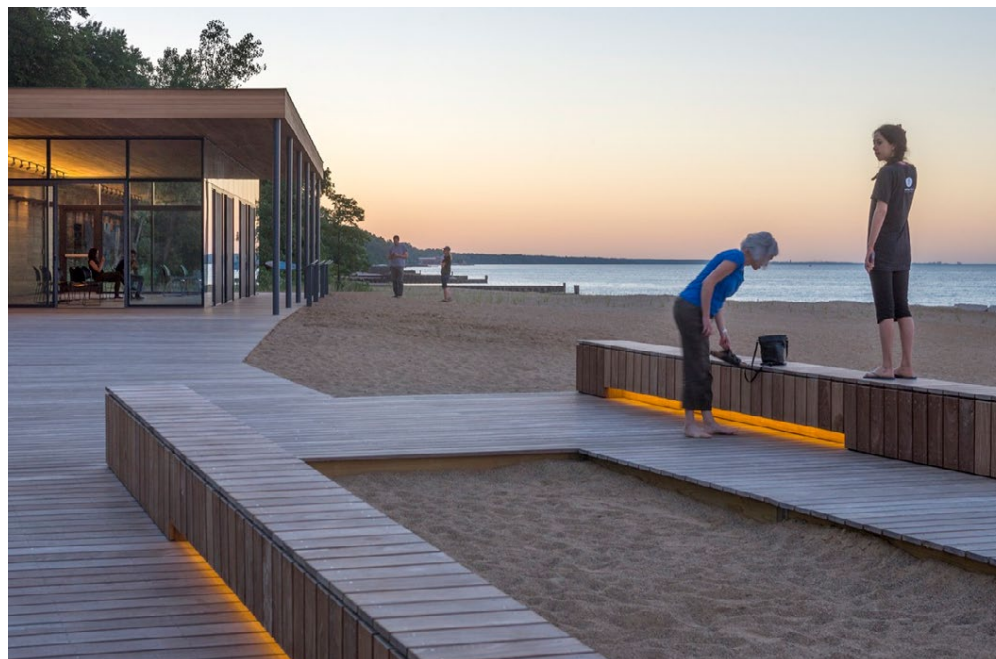
Помещение	Площадь, м <sup>2</sup>
Тамбур	9
Гостевой холл	79,3
Санузел	17,4
Офис администрации	12,6
Гардероб	7,5
Зал 1	240
Зал 2	42,4
Переговорная 1	42,4
Переговорная 2	42,4
Складские помещения	40
Кухня, служебные и технические помещения	80
<b>ИТОГО</b>	<b>612</b>

Терраса	140
Амфитеатр на 120-150 мест	84

Площадь застройки	640 м <sup>2</sup>
Общая площадь здания	612 м <sup>2</sup>
Высота здания	5м
Количество посадочных мест	150 чел.
Пропускная способность	200 чел /сутки



## Примеры решений



# КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВЫЙ ЦЕНТР

Вид на КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВЫЙ ЦЕНТР с берега

ЮГ



Общий вид сверху



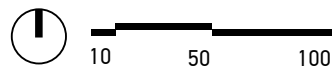
# ТИПОЛОГИЯ

## Типы коттеджей и видовые раскрытия

В зоне коттеджей размещаются разные типы индивидуальных коттеджей-апартаментов. Размещение на участке учитывает необходимость обеспечения визуальной приватности и вида из апартаментов на залив или лес. Дорожно-тропиночная сеть обеспечивает необходимые подходы к коттеджам при этом дорожки не проходят под окнами не пересекаются с видовыми прострелами. Двухэтажные дуплексы размещаются ближе к восточной границе участка, одноэтажные коттеджи более высокого класса располагаются ближе к заливу.

- Таунхаус на 2 квартиры (80 м<sup>2</sup> x2) 14 шт.
- Коттедж с 2 спальнями. Тип 1 (64 м<sup>2</sup>) 5 шт.
- Коттедж с 2 спальнями. Тип 2 (64 м<sup>2</sup>) 6 шт.
- Коттедж с 3 спальнями (100 м<sup>2</sup>) 4 шт.

--- Границы участков



ЮГ

# ГЕНПЛАН

## Плотность размещения. Расстояния между домами

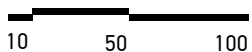
Коттеджи и дуплексы размещаются с учетом требований СП 4.131.30.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»

На схеме показаны радиусы 7,5 метров от фасада каждого дома, что в сумме составляет 15 метров и является минимальным расстоянием для домов с деревянным каркасом.

Материалы несущих и ограждающих конструкций строения	А Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	Б То же, что и А, с деревянными перекрытиями и негорючими и трудногорючими материалами	В Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов
А 	6 м	8 м	10 м
Б 	8 м	10 м	12 м
В 	10 м	12 м	15 м

— Границы участков

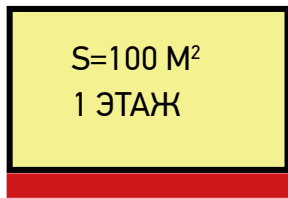
--- Радиус 7,5 м



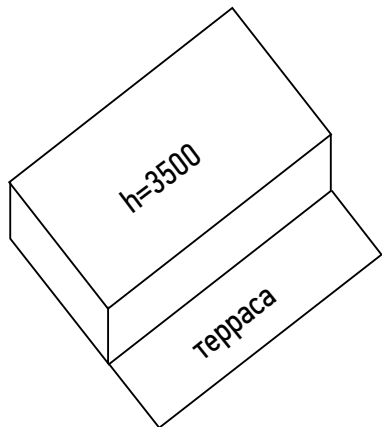
ЮГ

## Типы коттеджей и варианты планировок

### КОТТЕДЖ НА 3 СПАЛЬНИ

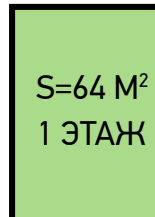


ВИДОВОЙ ФАСАД

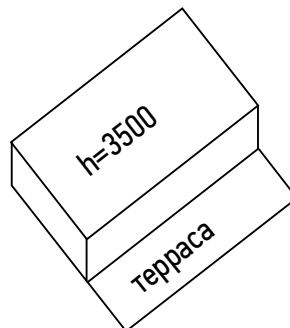


### КОТТЕДЖ НА 2 СПАЛЬНИ

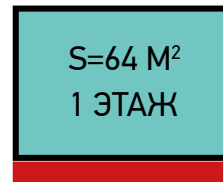
Тип 1



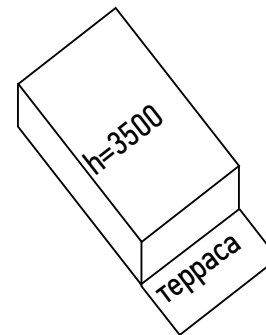
ВИДОВОЙ  
ФАСАД



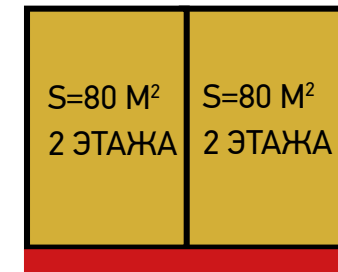
Тип 2



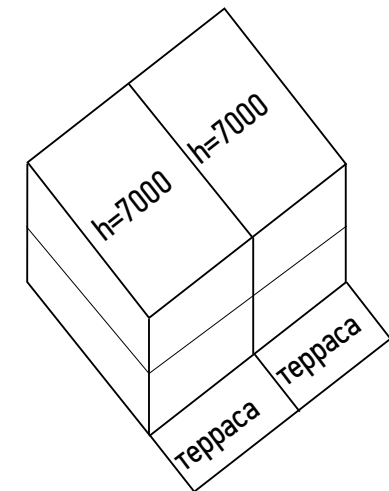
ВИДОВОЙ ФАСАД



### ДУПЛЕКС НА 2 КВАРТИРЫ



ВИДОВОЙ ФАСАД





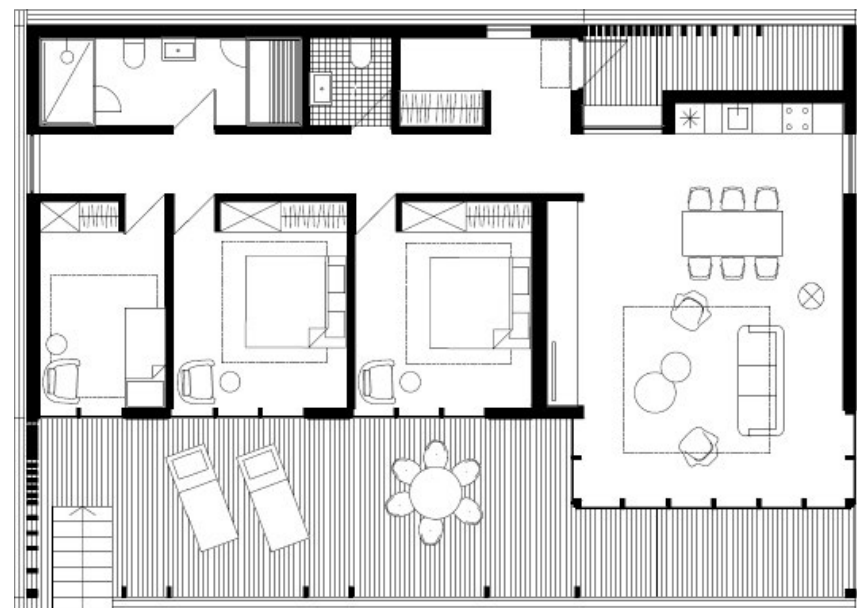
# КОТТЕДЖИ НА 3 СПАЛЬНИ

ЮГ

Примеры планировочных решений

S=100 М<sup>2</sup>  
1 ЭТАЖ

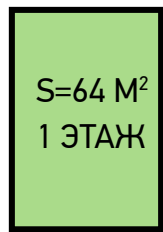
ВИДОВОЙ ФАСАД



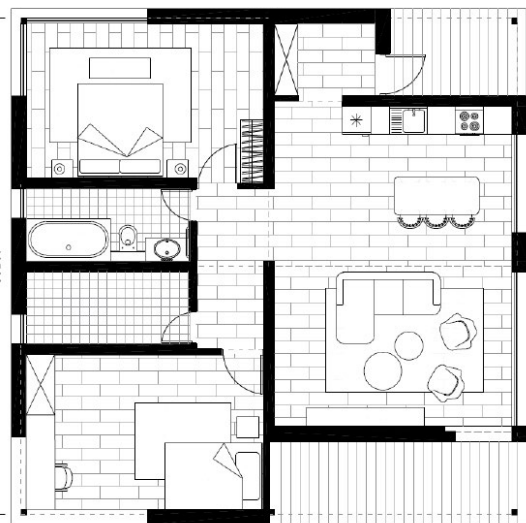
# КОТТЕДЖИ НА 2 СПАЛЬНИ

## Примеры планировочных решений

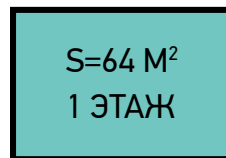
Тип 1



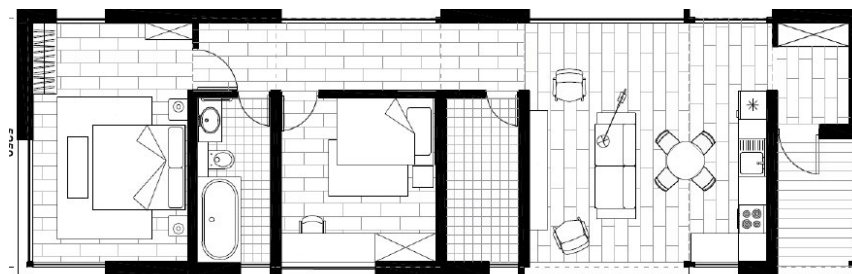
ВИДОВОЙ  
ФАСАД



Тип 2



ВИДОВОЙ  
ФАСАД

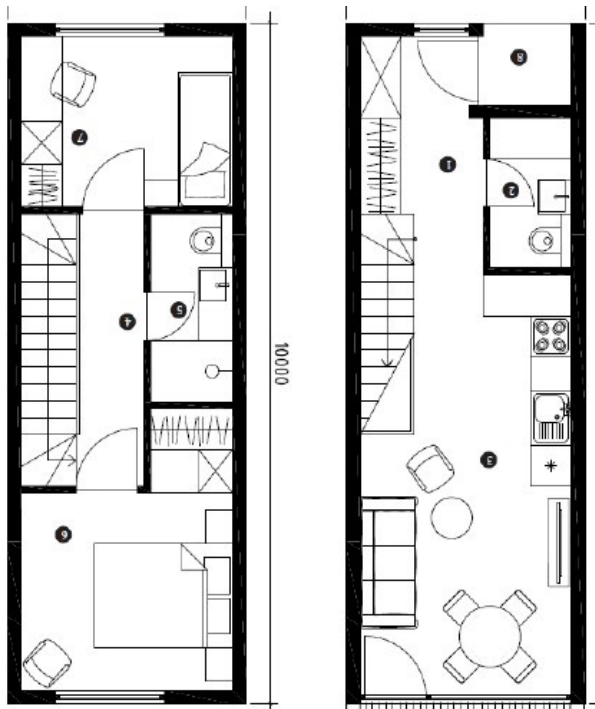


## Примеры планировочных решений

S=80 М <sup>2</sup> 2 ЭТАЖА	S=80 М <sup>2</sup> 2 ЭТАЖА
--------------------------------	--------------------------------

### ВИДОВОЙ ФАСАД

#### Вариант 1



#### Вариант 2



## Примеры архитектурных решений в контексте







Вид с внутреннего проезда









# АКТИВНОСТИ

## Летние виды активного отдыха



ПЛЯЖНЫЙ ВОЛЕЙБОЛ



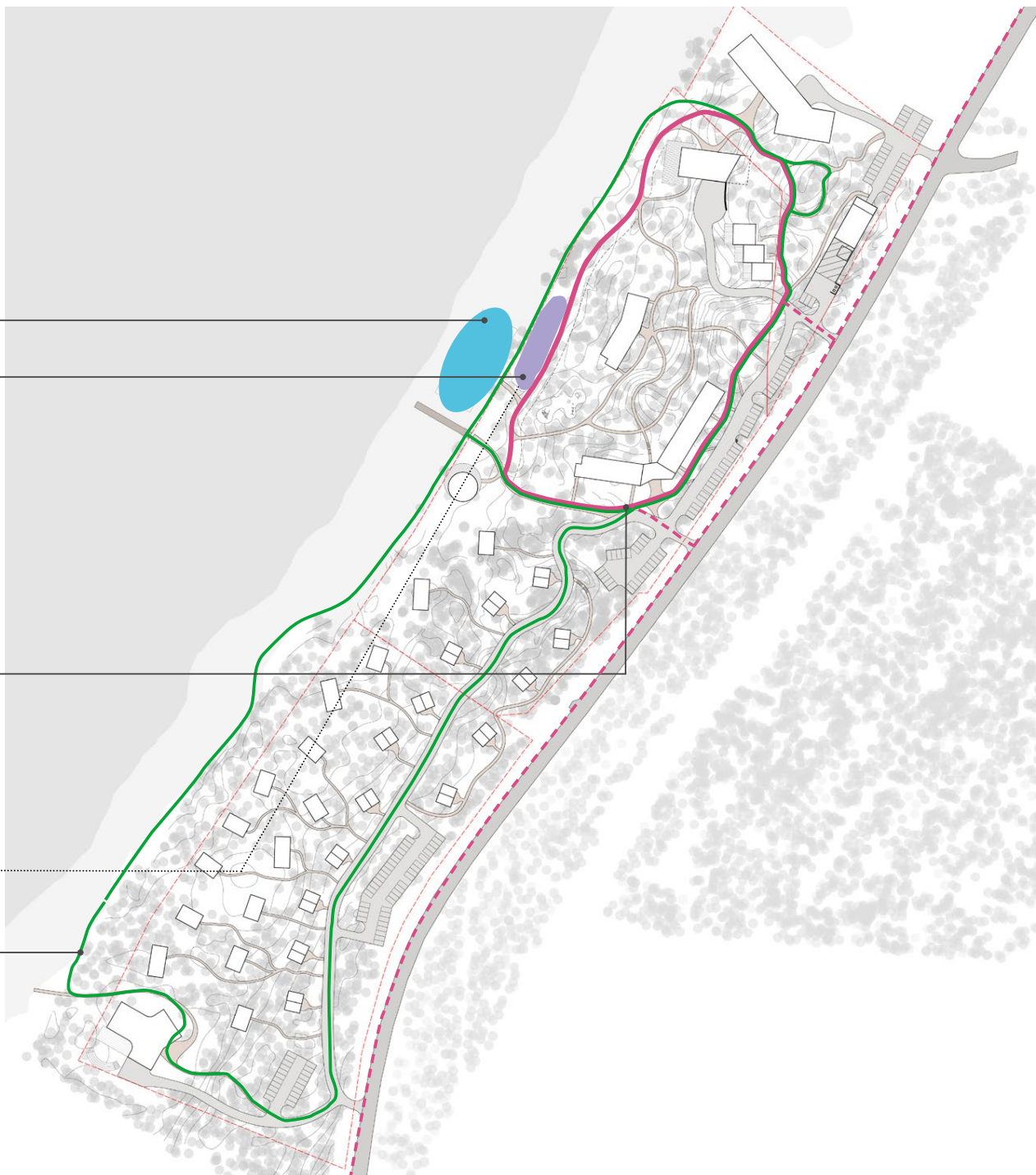
ВОРКАУТ



ВЕЛОПРОГУЛКИ

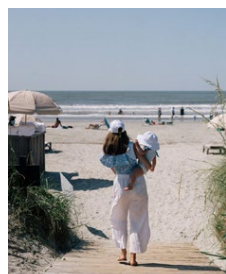
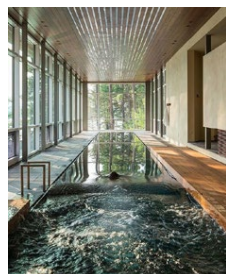


БЕГОВОЙ МАРШРУТ



# ОТДЫХ

## Спокойный отдых

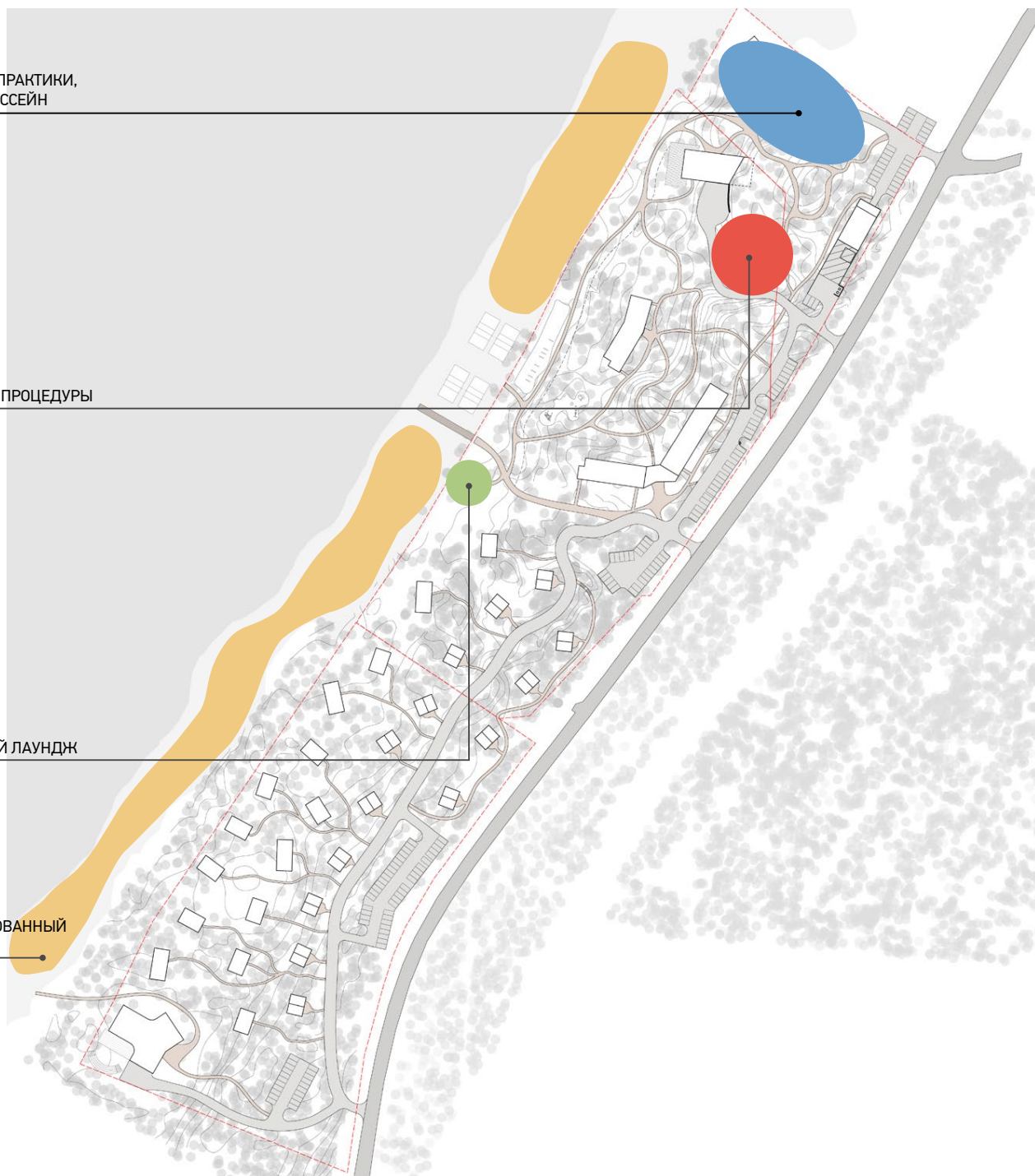


РЕЛАКС ПРАКТИКИ,  
ЙОГА, БАССЕЙН

БАННЫЕ ПРОЦЕДУРЫ

ВИДОВОЙ ЛАУНДЖ

ОБОРУДОВАННЫЙ  
ПЛЯЖ



# АКТИВНОСТИ

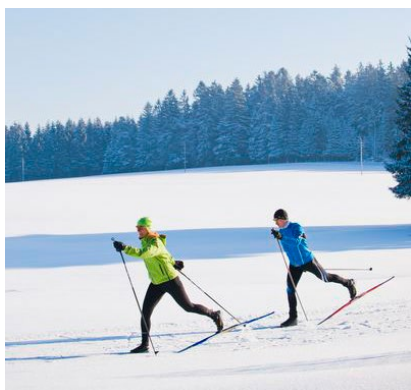
## Зимние виды активного отдыха



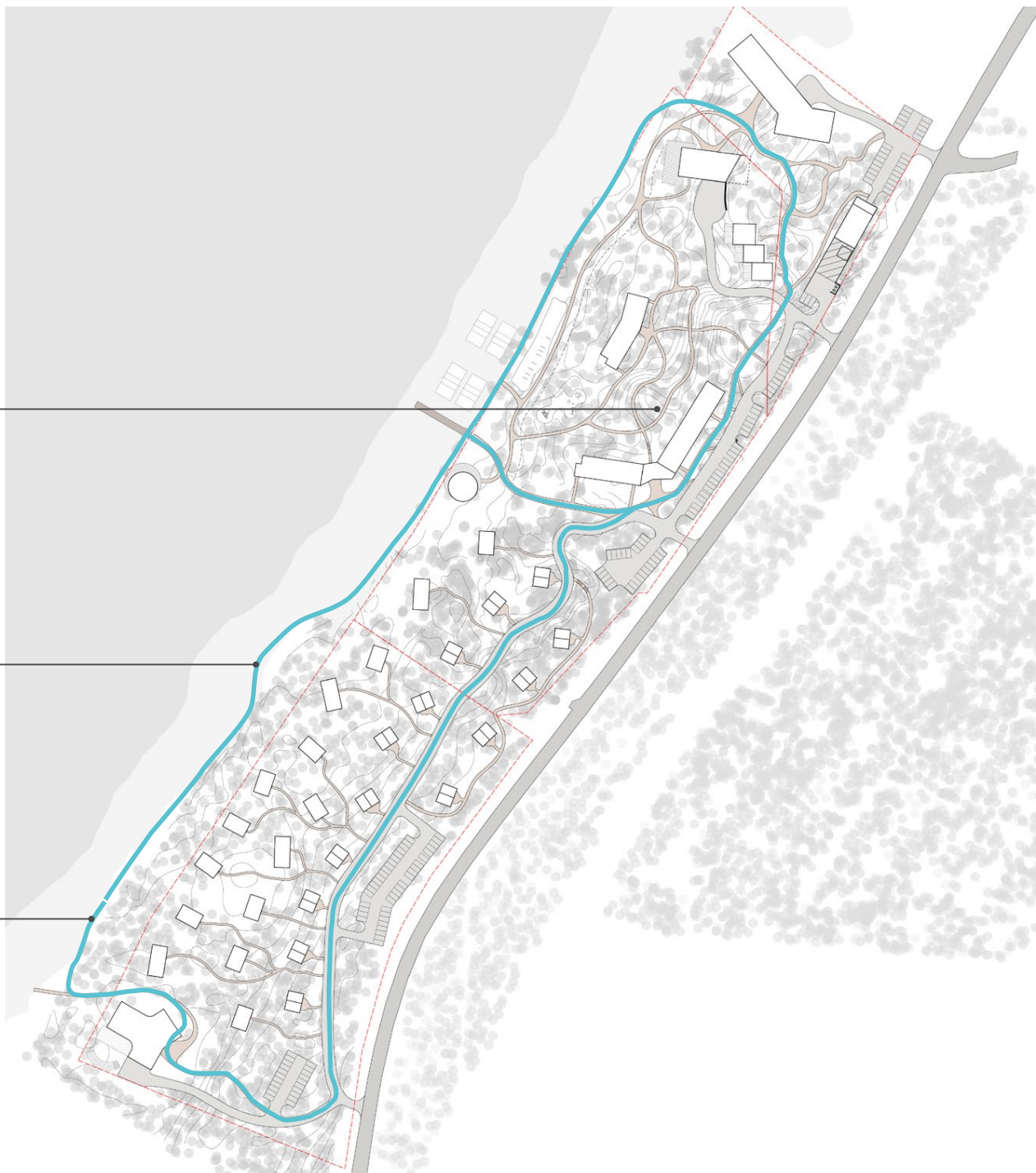
АРЕНДА САНЕЙ И  
ФИНСКИХ САНЕЙ



БЕГОВОЙ МАРШРУТ



ЛЫЖНЯ



# ДЕТИ

## Дети



ДЕТСКАЯ ЗОНА В БАССЕЙНЕ



ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА



ДЕТСКАЯ КОМНАТА В РЕСТОРАНЕ



ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ ДЕТСКИХ  
МЕРОПРИЯТИЙ И МАСТЕР КЛАССОВ



# ДЕТИ

## Уличные детские зоны активности



# СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ТЭП

## ОСНОВНЫЕ ЗДАНИЯ

Объект	Количество	Площадь здания	Площадь застройки	Максимальная вместимость чел.	Кол-во этажей
<b>Культурно-досуговый центр</b>	<b>1</b>	<b>612</b>	<b>640</b>	<b>150</b>	<b>1</b>
Тамбур		9			
Гостевой холл		79,3			
Санузел		17,4			
Офис администрации		12,6			
Гардероб		7,5			
Зал 1		240			
Зал 2		42,4			
Переговорная 1		42,4			
Переговорная 2		42,4			
Складские помещения		40			
Кухня, служебные и технические помещения		80			
Терраса		140			
Амфитеатр на 120-150 мест		84			
<b>Спортивно-оздоровительный комплекс</b>	<b>1</b>	<b>1735.2</b>	<b>1123</b>	<b>125</b>	<b>2</b>
1 ЭТАЖ					
Лобби		123			
Спортзал		364			
Ресепшен процедурный		42,7			
Зона СПА-процедур		285,8			
Технические помещения		241			
2 ЭТАЖ					
Второй свет спортзала					
Зона бассейна с раздевалками и парными		678,7			

# СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ТЭП

## ПРОЖИВАНИЕ

Тип размещения	Количество	Площадь м <sup>2</sup>	Площадь застройки	Значение	
				Максимальная вместимость чел./номер	sleeper ratio / коэф.
<b>Отель на 50 номеров (3 корпуса+ресепшн)</b>		<b>2587</b>	<b>1430</b>		
Стандарт	34	24		3	1,8
Прихожая		3,1			
Спальня		17,8			
Санузел		3,2			
<b>Люкс</b>	<b>13</b>	<b>44</b>		<b>4</b>	<b>2</b>
Прихожая		5			
Гостиная		15,3			
Спальня		16,5			
Санузел		7,1			
<b>МГН</b>	<b>3</b>	<b>44</b>		<b>4</b>	<b>2</b>
Прихожая		5			
Гостиная		15,3			
Спальня		16,5			
Санузел		7,1			
Помещение персонала	4	32			
<b>МОП</b>		<b>822,3</b>			
<b>Ресепшен</b>		<b>115</b>			
<b>Гостевой дом / 2 спальни</b>	<b>11</b>	<b>64</b>	<b>90</b>	<b>6</b>	<b>3,2</b>
<b>Гостевой дом / 3 спальни</b>	<b>4</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>8</b>	<b>4</b>
<b>Блокированный дом / 2-3 спальни / 1 юнит</b>	<b>14 домов/ 28 юнитов</b>	<b>160</b>	<b>110</b>	<b>7</b>	<b>3,2</b>



# СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ТЭП

## ОБЪЕКТЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Объект	Количество	Площадь здания	Площадь застройки	Максимальная вместимость чел.	Кол-во этажей
<b>Ресторан</b>	<b>1</b>	<b>563</b>	<b>584</b>	<b>100</b>	<b>1</b>
Зал на 100 мест		264			
Зона шведской линии		25			
Зона бара		25			
Детская зона		20			
Зона хостес, тамбур		21			
Санузлы		21			
Гардероб		15			
Кухня, служебные и технические помещения		172			
Терраса		230			
<b>Бани</b>	<b>3</b>	<b>267</b>	<b>320</b>	<b>4x3</b>	<b>1</b>
БАНЯ 1, 2 (экспликация на одну баню)		80,8			
Прихожая		6,3			
Сан.узел		2			
Гостиная		32,8			
Раздевалка		5,4			
Душевые		4,8			
Парная		13,8			
Массажная		10			
Помещение банщика		5,6			
Двор		66,7			
БАНЯ 3		105,1			
Прихожая		9,8			
Сан.узел		2			
Гостиная		45,2			
Раздевалка		5,4			
Душевые		5,7			
Парная		20			
Массажная		11,4			
Помещение банщика		5,6			
Двор		77,6			
<b>Лаундж</b>	<b>1</b>	<b>160</b>	<b>180</b>	<b>25</b>	<b>1</b>

# СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ТЭП

## ОБЪЕКТЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Объект	Количество	Площадь здания	Площадь застройки	Максимальная вместимость чел.	Кол-во этажей
<b>АБК с котельной</b>	<b>1</b>	<b>260</b>	<b>288</b>		<b>1</b>
Склад 1		41,6			
Склад 2		41,6			
ПУИ, склад химии		27,7			
Мастерская		27,7			
Склад белья чистого и грязного		41,6			
Коридор		53,6			
Котельная		54			
Хозяйственный двор		421			



2022

+7-(812)-629-19-42

[info@rhizomegroup.eu](mailto:info@rhizomegroup.eu)

[www.rhizomegroup.eu](http://www.rhizomegroup.eu)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Приложение 3  
к соглашению о реализации проекта  
государственно-частного партнерства  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ

Приложение 3.1  
к соглашению о реализации проекта  
государственно-частного партнерства  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на проектирование составных частей Объекта ГЧП

«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения» по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, МО Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, Липово.

- Приложение № 3.1.1. - Проект технического задания на проектирование Объекта ГЧП - Культурно-досуговый центр
- Приложение № 3.1.2. - Проект технического задания на проектирование Объекта ГЧП - Спортивно-оздоровительный центр
- Приложение № 3.1.3. - Проект технического задания на проектирование Объекта ГЧП - Гостиничные двух-трехэтажные корпуса
- Приложение № 3.1.4. - Проект технического задания на проектирование Объекта ГЧП - Здания гостевых домиков для проживания 4-8 человек
- Приложение № 3.1.5. - Проект технического задания на проектирование Объекта ГЧП - Здания гостевых сблокированных домиков для проживания семей из 3-7 человек
- Приложение № 3.1.6. - Проект технического задания на проектирование Объекта ГЧП - Ресторан
- Приложение № 3.1.7. - Проект технического задания на проектирование Объекта ГЧП - Банные домики
- Приложение № 3.1.8. - Проект технического задания на проектирование Объекта ГЧП - Административно-бытовой корпус (АБК) с котельной
- Приложение № 3.1.9. - Проект технического задания на проектирование Объекта ГЧП - Благоустройство территории
- Приложение № 3.1.10. - Проект технического задания на проектирование Объекта ГЧП - Наружные инженерные сети

Приложение 3.2  
к соглашению о реализации проекта  
государственно-частного партнерства  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации объекта  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения» по адресу: Российская  
Федерация, Ленинградская область, МО Сосновоборский городской округ,  
г. Сосновый Бор, Липово.

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1.	Наименование и местоположение объекта	«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения» по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, МО Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, Липово. Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
2.	Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223 , ОГРН 1124726000222)
3.	Исполнитель	Определяется на конкурсной основе (тендер)
4.	Вид градостроительной деятельности	Строительство
5.	Цель изысканий	Цель изысканий - получение исходных данных для подготовки проектной документации для реконструкции объекта. Инженерно-геодезические изыскания (ИГДИ) выполняются с целью получения данных о ситуации и рельефе местности, положении существующих подземных и надземных инженерных коммуникаций путём создания инженерно-топографического плана в качестве топографической основы. Инженерно-геологические изыскания (ИГИ) выполняются с целью получения материалов и данных об инженерно-геологических условиях территории. Инженерно-экологические изыскания (ИЭИ) - с целью получения материалов и данных об экологическом состоянии территории. Инженерно-гидрометеорологические изыскания (ИГМИ) выполняются с целью комплексного изучения гидрометеорологического режима территории, планируемой под застройку, и получения материалов и данных для учёта гидрометеорологических условий. Комплекс работ по обследованию и очистке территории от взрывоопасных предметов (ВОП) выполняется с целью

		<p>передачи Заказчику местности, очищенной от взрывоопасных предметов, в целях обеспечения безопасности персонала и техники при проведении инженерно-изыскательских и строительно-монтажных работ на объекте и дальнейшей его эксплуатации</p> <p>Проведение научно-исследовательских работ в виде археологических разведок и подготовку акта государственной историко-культурной экспертизы земельного участка (ИКЭ) с целью исключения наличия на земельном участке объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.</p> <p>Инженерные изыскания выполнять в соответствии с требованиями нормативных и законодательных актов, действующих на территории Российской Федерации.</p>
6.	Этап выполнения инженерных изыскания	Изыскания выполняются в один этап без выделения
7.	Площадь участка в границах проектирования	До 7,6 га – для выполнения ИЭИ, 7,5 га + 2,3 га – для выполнения ИГДИ. Схема границ изысканий представлена в Приложении 1 к заданию
8.	Исходные данные, предоставляемые Заказчиком	Схема границ инженерных изысканий в формате dwg Схема расположения проектируемых сооружений, совмещенная с топосъемкой в формате dwg
9.	Сроки выполнения работ	Сроки принять в соответствии с договором на выполнение работ по проведению инженерных изысканий
10.	Сведения о принятой системе координат и высот	Система координат – МСК 47 зона 1 Система высот – Балтийская 1977 г.
11.	Виды и состав изыскательских работ	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Инженерно-геодезические изыскания;</li> <li>-Инженерно-геологические изыскания;</li> <li>-Инженерно-экологические изыскания;</li> <li>-Инженерно-гидрометеорологические изыскания.</li> <li>- Комплекс работ по обследованию и очистке территории от взрывоопасных предметов</li> <li>- Проведение научно-исследовательских работ в виде археологических разведок и подготовку акта государственной историко-культурной экспертизы земельного участка (при необходимости, в случае указания в справке органа охраны)</li> </ul>
12.	Инженерно-геодезические изыскания	<p>Подготовить программу работ в соответствии с требованиями технического задания и согласовать ее с Заказчиком;</p> <p>Выполнить топографическую съемку: выполнение подеревной топографической съемки на площади 7,5 га (в границах земельных участков) и выполнение топографической съемки без подеревной съемки на площади 2,3 га (на территории, прилегающей к земельным участкам) в масштабе 1:500 в соответствии с приложением 1 к заданию.</p> <p>Система координат и высот: система координат – МСК 47 зона 1, система высот – Балтийская.</p>



13.	Инженерно-геологические изыскания	Подготовить программу работ в соответствии с требованиями технического задания; Виды и объем работ назначить согласно техническим характеристикам проектируемых сооружений и схеме расположения проектируемых сооружений, предоставляемой Заказчиком в формате dwg
14.	Инженерно-экологические изыскания	Подготовить программу работ в соответствии с требованиями технического задания и согласовать ее с Заказчиком; Виды и объем работ назначить согласно техническим характеристикам проектируемых сооружений: в границах площади проектирования – до 7,6 га, до глубины перспективного освоения – до 3,0 м
15.	Инженерно-гидрометеорологические изыскания	Подготовить программу работ в соответствии с требованиями технического задания и согласовать ее с Заказчиком;
16.	Требования к организации и выполнению работ	- Перед началом разработать и согласовать с Заказчиком программы выполнения инженерных изысканий; - Исполнитель осуществляет техническое сопровождение разработанной им документации на этапе прохождения экспертизы; - При обнаружении недостатков в технической документации после принятия работ, исправление недостатков производится Исполнителем за счет собственных средств в сроки, согласованные с Заказчиком (в рамках данного технического задания, в рамках согласованной программы работ и в срок не превышающей срок актуальности изысканий).
17.	Перечень основных нормативных документов, в соответствии с требованиями которых необходимо выполнить инженерные изыскания	СП 47.13330.2016. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96. — М.: Минрегион России, 2013; и другими действующими нормативными документами СП 502.1325800.2021 «Инженерно-экологические изыскания для строительства» и другой действующей в РФ нормативно-технической документации и другие НТД.
18.	Требования к техническим отчетам	Состав технических отчетов должен соответствовать требованиям СП 47.13330.2016
19.	Требования к отчетной документации	Экземпляры на бумажном носителе должны передаваться Заказчику сброшюрованные в альбомы. Состав и структура электронной версии технической документации должны быть идентичны бумажному оригиналу. Документация на электронном носителе предоставляется в следующих форматах: • в редактируемом формате: - текстовая документация – форматы версии MS Office 2007 и выше (*.doc/*.docx, *.xls/*.xlsx и пр.), фотографии – в растровых форматах - *.tiff, *.jpeg. - чертежи основных комплектов в формате AutoCAD DWG 2005 и выше (*.dwg) в системе координат МСК 47

		зона 1; • в не редактируемом формате: - Adobe Portable Document format (*.pdf) Срок предоставления материалов - в соответствии с договором.
20.	Дополнительные требования	Нет
21.	Приложения к техническому заданию	1. Схема (план) участка с границами изысканий

## Схема (план) участка с границами изысканий



Проект технического задания на проектирование объекта  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»

Настоящие требования составлены для определения объема работ Подрядчика в рамках выполнения проектной/рабочей документации и строительства объекта «Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»	
Наименование объекта	Культурно-досуговый центр
Адрес объекта	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Липово Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223 , ОГРН 1124726000222)
Подрядчик	Определяется на конкурсной основе (тендер)
Тип здания	Общественное здание
Этажность	Не более 2-х этажей
Количество зданий	1 шт.
Высота этажей	Высоту помещений определить проектом, но не менее 3.0 м.
Площадь здания	Не менее 500 кв.м.
Проектная/рабочая документация	Подрядчик разрабатывает проектную/рабочую документацию в соответствии с разработанной архитектурной концепцией, техническим заданием на проектирование, действующими на территории РФ нормам и правилам, в том числе с учетом требований для МГН. Рабочая документация предусматривает разработку всех необходимых разделов для реализации проекта.
Стадийность проектирования	- 2 стадийное (стадия ПД/РД)
Состав рабочей документации	Конструктивные решения КЖ, КМ Архитектурно-строительные решения Водоснабжение и канализация ВК Отопление и вентиляция ОВ Электроснабжение и электроосвещение ЭОМ и ЭС Технологические решения Система контроля доступа, видеонаблюдения и диспетчеризация СКУД, ВН, ДИС Автоматическая пожарная сигнализация АПС Телевидение, интернет, радиофикация, телефония
Общие требования к зданию	В составе культурно-досугового центра предусмотреть: - входную группу помещений с ресепшен, гардеробом и санузлами; - гостевой холл; - офис администрации; - универсальный зал не менее 100 мест и площадью не менее 150 кв.м.; - зал площадью не более 60 кв.м. - универсальные помещения для проведения занятий, переговоров с офисным оборудованием и площадью от 24 до 45 кв.м.; - зона буфета с кухней-догоотовочной, с техническими и подсобными помещениями; - складское помещение; - служебные, технические и подсобные помещения; - терраса; - амфитеатр для проведения мероприятий на открытом воздухе. Состав и площади помещений уточнить при разработке

	<p>технологических разделов проекта и согласовать с Заказчиком. Рассмотреть возможность трансформации и объединения залов. Проект разрабатывать с учетом требований для МГН. Предусмотреть максимальное раскрытие внутреннего пространства на залив.</p> <p>Технологию строительства определить наилучшими технико-экономическими показателями с учетом особенности рельефа и требованием максимально возможного сохранения растительности и ценных пород деревьев.</p>
Уровень ответственности	Нормальный II
Принадлежность к группе конструктивных элементов и отделки зданий по классификации общественных зданий	IV-VII
Срок службы (долговечность)	Класс III, не менее 50 лет
Назначение	Для проведения общественных и образовательных мероприятий
Огнестойкость	V или выше
Энергоэффективность	Не ниже класса D
Этажность	Малозэтажное
Требования к зданию (строительным конструкциям)	
Фундамент	Конструкции и тип фундаментов определяются проектом на основании отчета об инженерно-геологических изысканиях от 2023г.
Основные конструктивные решения	Каркасное здание с большепролетными конструкциями. Конструктивные решения определить проектом и согласовать с Заказчиком.
Кровля	<p>Конструкцию определить проектом.</p> <p>Покрытия кровли согласовать с Заказчиком</p> <p>Предусмотреть установку снегодержателей</p>
Водосточная система	<ul style="list-style-type: none"> <li>Система наружного водостока комплектная, цвет по RAL согласовать с заказчиком.</li> <li>Не допускать отвод воды через пешеходную зону.</li> <li>Предусмотреть над всеми входами с улицы во все помещения здания устройство козырьков.</li> </ul>
Заполнение оконных проёмов:	<p>Предусмотреть преимущественно витражное остекление.</p> <p>Металлопластиковые оконные блоки, цвет по каталогу поставщика согласовать с Заказчиком, приведенное сопротивление теплопередаче не менее 0,56 (м<sup>2</sup>*°C)/Вт., с энергосбережением. Двухкамерный стеклопакет, поворотно-откидное открывание створок.</p>
Заполнение дверных проёмов:	<p>Наружные двери помещений - металлические, утепленные, антивандальные с замком, предусматривающим открывание изнутри. Наружные входные двери (центральный вход) – металлические/металлопластиковые с максимальным остеклением. Внутренние двери с установкой фурнитуры, откосов, доборов и наличников.</p> <p>Цвет и модель дверей – по согласованию с Заказчиком.</p>
Конструкции полов, покрытий балконов и террас.	<p>Конструкцию полов и покрытий определить проектом.</p> <p>Для бетонных покрытий предусмотреть обеспыливающую пропитку.</p> <p>Допускается применение террасной доски из ДПК.</p> <p>Ведомость отделки полов согласовать с Заказчиком</p>
Конструкция ограждений балконов и террас.	Ограждения балконов и террас – определить проектом.
Внутренние отделочные работы	
Отделочные работы	Ведомость отделки по помещениям согласовать с Заказчиком.

	Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Элементы наружной отделки	
Наружная отделка	Решения фасадов определить проектом с учетом особенностей ландшафта и формирования единой архитектурной среды всего комплекса зданий
Ограждения	Определить проектом.
Отделка деревянных конструкций	Окраска составами типа «Тиккурила» Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Отделка цоколя	Определить проектом
Инженерные сети (внутренние)	
Отопление	Проектом предусмотреть теплоснабжение от общей блочной газовой котельной с организацией ИТП. Рассмотреть вариант автономного теплоснабжения и ГВС. Тип системы отопления - комбинированная. (Радиаторы, водяной теплый пол). Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая. Предусмотреть регулирование температуры воздуха.
Водоснабжение, водоотведение	Проектом предусмотреть питание от городской сети водоснабжения. ГВС от ИТП здания. Возможно рассмотрение альтернативных предложений по обеспечению бесперебойного горячего водоснабжения. Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая. Технические решения уточнить на стадии подготовки проектной документации и согласовать с Заказчиком
Электроснабжение, освещение	Проектом предусмотреть питание от городской сети электроснабжения. Разводка кабелей в защитных трубах скрытая. Светильники накладные или встраиваемые со степенью защиты не ниже IP20 со светодиодными лампами. В помещениях с повышенной влажностью предусмотреть электрооборудование с классом защиты не ниже IP44. Розетки, выключатели со степенью защиты не ниже IP20 скрытой установки. Предусмотреть системы заземления и молниезащиты.
Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре (АПС и СОУЭ)	Проектом предусмотреть систему автоматической пожарной сигнализации. Тип и оборудование определить проектом с учетом требований СП 5.13130.2009 и СП 3.13130.2009 соответственно, а также ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности
Охранная сигнализация (ОС)	Предусмотреть защиту охранными извещателями периметра здания и возможность постановки под охрану здания.
Видеонаблюдение (ВН)	Предусмотреть установку 64-х канального видеосервера для сбора и хранения информации 7 дней. Установить видеокамеры по периметру здания, в холлах и коридорах. Необходимость установки в остальных помещениях определить проектом и согласовать с Заказчиком.
Система контроля управления доступом (СКУД)	Обеспечить карточный доступ в основные помещения и помещения обслуживающего персонала. Двери оборудовать электронными замками с карточным доступом
Структурированные кабельные сети (СКС)	Предусмотреть ввод в здание структурированной кабельной сети (ТЛФ, ИНТ, ТВ). Разводку СКС согласовать с Заказчиком
Вентиляция	Разработать раздел вентиляции с учетом технологических требований для общественных зданий Технические решения уточнить на стадии подготовки проектной документации и согласовать с Заказчиком

Кондиционирование	Необходимость установки систем кондиционирования определить при разработке проектных решений. Согласовать с Заказчиком.
Требования к материалам и изделиям	Все используемые материалы и изделия должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям РФ, иметь соответствующие сертификаты и подтверждающие документы качество.

Проект технического задания на проектирование объекта  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»

Настоящие требования составлены для определения объема работ Подрядчика в рамках выполнения проектной/рабочей документации и строительства объекта «Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения».	
Наименование объекта	Спортивно-оздоровительный центр
Адрес объекта	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Липово Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223 , ОГРН 1124726000222)
Подрядчик	Определяется на конкурсной основе (тендер)
Тип здания	Спортивное сооружение
Этажность	Не более 2-х этажей
Количество зданий	1 шт.
Высота этажей	Высоту помещений определить проектом, но не менее 3.0 м.
Площадь здания	Не менее 1500 кв.м.
Проектная/рабочая документация	Подрядчик разрабатывает проектную/рабочую документацию в соответствии с разработанной архитектурной концепцией, техническим заданием на проектирование, действующими на территории РФ нормам и правилам, в том числе с учетом требований для МГН. Рабочая документация предусматривает разработку всех необходимых разделов для реализации проекта.
Стадийность проектирования	- 2 стадийное (стадия ПД/РД)
Состав рабочей документации	Конструктивные решения КЖ, КМ Архитектурно-строительные решения Водоснабжение и канализация ВК Отопление и вентиляция ОВ Электроснабжение и электроосвещение ЭОМ и ЭС Технологические решения Система контроля доступа, видеонаблюдения и диспетчеризация СКУД, ВН, ДИС Автоматическая пожарная сигнализация АПС Телевидение, интернет, радиофикация, телефония
Общие требования к зданию	В составе спортивно-оздоровительного центра предусмотреть: - входную группу помещений с ресепшен; - спортивный зал площадью не менее 180 кв.м.; - помещение для занятий и тренировок площадью не менее 50 кв.м. - зона водных оздоровительных процедур с бассейном, ванной с гидромассажем и парными; - мужская и женская раздевалки с душевыми; - кабинеты для оздоровительных процедур и массажа; - помещения для персонала, технические и подсобные помещения; - террасы. Состав, площади помещений, количество кабинетов и виды оздоровительных процедур определить при разработке технологических разделов проекта и согласовать с Заказчиком. Проект разрабатывать с учетом требований для МГН. Технологию строительства определить наилучшими технико-экономическими показателями с учетом особенности рельефа и



	требованием максимально возможного сохранения растительности и ценных пород деревьев.
Уровень ответственности	Нормальный II
Принадлежность к группе конструктивных элементов и отделки зданий по классификации общественных зданий	IV-VII
Срок службы (долговечность)	Класс III, не менее 50 лет
Назначение	Для проведения физкультурных и оздоровительных занятий
Огнестойкость	V или выше
Энергоэффективность	Не ниже класса D
Этажность	Малозэтажное
Требования к зданию (строительным конструкциям)	
Фундамент	Конструкции и тип фундаментов определяются проектом на основании отчета об инженерно-геологических изысканиях от 2023г.
Стены наружные и внутренние	Определить проектом
Чердачное перекрытие*	Необходимость и конструкцию чердачного перекрытия определить проектом.
Кровля	Конструкцию определить проектом. Покрытия кровли согласовать с Заказчиком Предусмотреть установку снегодержателей
Водосточная система	<ul style="list-style-type: none"> <li>Система наружного водостока комплектная, цвет по RAL согласовать с заказчиком.</li> <li>Не допускать отвод воды через пешеходную зону.</li> <li>Предусмотреть над всеми входами с улицы во все помещения здания устройство козырьков.</li> </ul>
Заполнение оконных проёмов:	Металлопластиковые оконные блоки, цвет по каталогу поставщика согласовать с Заказчиком, приведенное сопротивление теплопередаче не менее 0,56 (м <sup>2</sup> *°C)/Вт., с энергосбережением. Двухкамерный стеклопакет, поворотно-откидное открывание створок. Предусмотреть витражное остекление.
Заполнение дверных проёмов:	Наружные двери технических помещений - металлические, утепленные, антивандальные с замком, предусматривающим открывание изнутри. Наружные входные двери (центральный вход) – металлические/металлопластиковые с максимальным остеклением, но не менее 1,2 м <sup>2</sup> . Внутренние двери с установкой фурнитуры, откосов, доборов и наличников. Цвет и модель дверей – по согласованию с Заказчиком.
Конструкции полов, покрытий балконов и террас.	Конструкцию полов и покрытий определить проектом. Для бетонных покрытий предусмотреть обеспыливающую пропитку. Допускается применение террасной доски из ДПК. Ведомость отделки полов согласовать с Заказчиком
Конструкция ограждений балконов и террас.	Ограждения балконов и террас – определить проектом.
Внутренние отделочные работы	
Отделочные работы	Ведомость отделки по помещениям согласовать с Заказчиком. Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Элементы наружной отделки	
Наружная отделка	Решения фасадов определить проектом с учетом особенностей рельефа и формирования единой архитектурной среды всего комплекса зданий.

Ограждения	Определить проектом.
Отделка деревянных конструкций	Окраска составами типа «Тиккурила» Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Отделка цоколя	Определить проектом
Инженерные сети (внутренние)	
Отопление	Проектом предусмотреть теплоснабжение от общей блочной газовой котельной с организацией ИТП. Рассмотреть вариант автономного теплоснабжения и ГВС. Тип системы отопления - комбинированная. (Радиаторы, водяной теплый пол). Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая. Предусмотреть регулирование температуры воздуха.
Водоснабжение, водоотведение	Проектом предусмотреть питание от городской сети водоснабжения. Разработать систему водоподготовки, очистки и обеззараживания воды. ГВС от ИТП здания. Возможно рассмотрение альтернативных предложений по обеспечению бесперебойного горячего водоснабжения. Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая. Технические решения уточнить на стадии подготовки проектной документации и согласовать с Заказчиком
Электроснабжение, освещение	Проектом предусмотреть питание от городской сети электроснабжения. Разводка кабелей в защитных трубах скрытая. Светильники накладные или встраиваемые со степенью защиты не ниже IP20 со светодиодными лампами. В помещениях с повышенной влажностью предусмотреть электрооборудование с классом защиты не ниже IP44. Розетки, выключатели со степенью защиты не ниже IP20 скрытой установки. Предусмотреть системы заземления и молниезащиты.
Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре (АПС и СОУЭ)	Проектом предусмотреть систему автоматической пожарной сигнализации. Тип и оборудование определить проектом с учетом требований СП 5.13130.2009 и СП 3.13130.2009 соответственно, а также ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности
Охранная сигнализация (ОС)	Предусмотреть защиту охранными извещателями периметра здания и возможность постановки под охрану здания.
Видеонаблюдение (ВН)	Предусмотреть установку 64-х канального видеосервера для сбора и хранения информации 7 дней. Установить видекамеры по периметру здания, в холлах и коридорах. Необходимость установки в остальных помещениях определить проектом и согласовать с Заказчиком.
Система контроля управления доступом (СКУД)	Обеспечить карточный доступ в основные помещения и помещения обслуживающего персонала. Двери оборудовать электронными замками с карточным доступом
Структурированные кабельные сети (СКС)	Предусмотреть ввод в здание структурированной кабельной сети (ТЛФ, ИНТ, ТВ). Разводку СКС согласовать с Заказчиком
Вентиляция	Разработать раздел вентиляции с учетом технологических требований для бассейнов и спортивных сооружений. Технические решения уточнить на стадии подготовки проектной документации и согласовать с Заказчиком
Кондиционирование	Необходимость установки систем кондиционирования определить при разработке проектных решений. Согласовать с Заказчиком.
Требования к материалам и	Все используемые материалы и изделия должны

изделиям	соответствовать санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям РФ, иметь соответствующие сертификаты и подтверждающие документы качество.
----------	--

**Проект технического задания на проектирование объекта  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»**

Настоящие требования составлены для определения объема работ Подрядчика в рамках выполнения проектной/рабочей документации и строительства объекта «Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения».	
Наименование объекта	Гостиничные двух-трехэтажные корпуса
Адрес объекта	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Липово Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223 , ОГРН 1124726000222)
Подрядчик	Определяется на конкурсной основе (тендер)
Тип здания	Гостиница
Этажность	Не более 3-х этажей
Количество зданий	Не менее 2 шт.
Высота этажей	Высота от «чистого» пола до потолка не менее 2,7 м
Площадь трех корпусов	Не менее 2.4 тыс. кв.м.
Проектная/рабочая документация	Подрядчик разрабатывает проектную/рабочую документацию в соответствии с разработанной архитектурной концепцией, техническим заданием на проектирование, действующими на территории РФ нормам и правилам. Рабочая документация предусматривает разработку всех необходимых разделов для реализации проекта
Стадийность проектирования	- 2 стадийное (стадия ПД/РД)
Состав рабочей документации	Конструктивные решения КЖ, КМ Архитектурно-строительные решения Водоснабжение и канализация ВК Отопление и вентиляция ОВ Электроснабжение и электроосвещение ЭОМ и ЭС Технологические решения (по необходимости) Система контроля доступа, видеонаблюдения и диспетчеризация СКУД, ВН, ДИС Автоматическая пожарная сигнализация АПС Телевидение, интернет, радиофикация, телефония
Общие требования к зданию	В составе гостиницы предусмотреть: - стандартные номера для размещения 1-2 человек, - номера «Люкс» с гостиной и спальней на 2-4 человека; - номера для МГН; - ресепшен, помещения для персонала, технические помещения; - балконы/террасы. Количество номеров и состав помещений уточнить проектом. Здания оборудовать лифтами. Технологию строительства определить наилучшими технико-экономическими показателями с учетом особенности рельефа и требованием максимально возможного сохранения растительности и ценных пород деревьев.
Уровень ответственности	Нормальный II
Принадлежность к группе конструктивных элементов и отделки зданий по классификации общественных зданий	IV-VII

Срок службы (долговечность)	Класс III, не менее 50 лет
Назначение	Для временного размещения людей
Огнестойкость	V или выше
Энергоэффективность	Не ниже класса D
Этажность	Малозэтажное
Требования к зданию (строительным конструкциям)	
Фундамент	Конструкции и тип фундаментов определяются проектом на основании отчета об инженерно-геологических изысканиях от 2023г.
Стены наружные и внутренние	Определить проектом
Чердачное перекрытие*	Необходимость и конструкцию чердачного перекрытия определить проектом.
Кровля	Конструкцию определить проектом. Покрытия кровли согласовать с Заказчиком Предусмотреть установку снегодержателей
Водосточная система	<ul style="list-style-type: none"> <li>Система наружного водостока комплектная, цвет по RAL согласовать с заказчиком.</li> <li>Не допускать отвод воды через пешеходную зону.</li> <li>Предусмотреть над всеми входами с улицы во все помещения здания устройство козырьков.</li> </ul>
Заполнение оконных проёмов:	Металлопластиковые оконные блоки с ламинацией, цвет по каталогу поставщика согласовать с Заказчиком, приведенное сопротивление теплопередаче не менее 0,56 (м <sup>2</sup> *°C)/Вт., с энергосбережением. Двухкамерный стеклопакет, поворотно-откидное открывание створок. Предусмотреть витражное остекление.
Заполнение дверных проёмов:	Наружные двери технических помещений - металлические, утепленные, антивандальные с замком, предусматривающим открывание изнутри. Наружные входные двери (центральный вход) – металлические/металлопластиковые с максимальным остеклением, но не менее 1,2 м <sup>2</sup> . Внутренние двери – деревянные с установкой фурнитуры, откосов, доборов и наличников. Цвет и модель дверей – по согласованию с Заказчиком.
Конструкции полов, покрытий балконов и террас.	Конструкцию полов и покрытий определить проектом. Для бетонных покрытий предусмотреть обеспыливающую пропитку. Допускается применение террасной доски из ДПК. Ведомость отделки полов согласовать с Заказчиком
Конструкция ограждений балконов и террас.	Ограждения балконов и террас – определить проектом.
Внутренние отделочные работы	
Отделочные работы	Ведомость отделки по помещениям согласовать с Заказчиком. Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Элементы наружной отделки	
Наружная отделка	Решения фасадов определить проектом с учетом особенностей рельефа и формирования единой архитектурной среды всего комплекса зданий.
Ограждения	Определить проектом.
Отделка деревянных конструкций	Окраска составами типа «Тиккурила» Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Отделка цоколя	Определить проектом (композитные материалы, клинкерная плитка, декоративные панели)
Инженерные сети (внутренние)	

Отопление	<p>Проектом предусмотреть теплоснабжение от общей блочной газовой котельной с организацией ИТП.</p> <p>Тип системы отопления - комбинированная. (Радиаторы, водяной теплый пол).</p> <p>Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая.</p> <p>Предусмотреть регулирование температуры воздуха.</p>
Водоснабжение, водоотведение	<p>Проектом предусмотреть питание от городской сети водоснабжения. ГВС от ИТП здания. Возможно рассмотрение альтернативных предложений по обеспечению бесперебойного горячего водоснабжения.</p> <p>Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая.</p>
Электроснабжение, освещение	<p>Проектом предусмотреть питание от городской сети электроснабжения.</p> <p>Разводка кабелей в защитных трубах скрытая.</p> <p>Светильники накладные или встраиваемые со степенью защиты не ниже IP20 со светодиодными лампами.</p> <p>В помещениях с повышенной влажностью предусмотреть электрооборудование с классом защиты не ниже IP44.</p> <p>Розетки, выключатели со степенью защиты не ниже IP20 скрытой установки.</p> <p>Предусмотреть системы заземления и молниезащиты.</p>
Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре (АПС и СОУЭ)	<p>Проектом предусмотреть систему автоматической пожарной сигнализации. Тип и оборудование определить проектом с учетом требований СП 5.13130.2009 и СП 3.13130.2009 соответственно, а также ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>
Охранная сигнализация (ОС)	<p>Предусмотреть защиту охранными извещателями периметра здания и возможность постановки под охрану каждого здания по отдельности.</p>
Видеонаблюдение (ВН)	<p>Предусмотреть установку 64-х канального видеосервера для сбора и хранения информации 7 дней. Установить видеокамеры по периметру здания, в коридорах. Необходимость установки в остальных помещениях определить проектом и согласовать с Заказчиком.</p>
Система контроля управления доступом (СКУД)	<p>Обеспечить карточный доступ в помещения обслуживающего персонала и гостиничные номера. Двери оборудовать электронными замками с карточным доступом</p>
Структурированные кабельные сети (СКС)	<p>Предусмотреть ввод в здание структурированной кабельной сети (ТЛФ, ИНТ, ТВ). Разводку СКС согласовать с Заказчиком</p>
Вентиляция	<p>Комбинированного типа.</p> <p>Общеобменная преимущественно естественная.</p> <p>Приток воздуха определить проектом.</p>
Кондиционирование	<p>Для гостиничных номеров рекомендовано применение сплит-системы для каждого номера.</p> <p>Возможные варианты согласовать с заказчиком на стадии проектирования.</p>
Требования к материалам и изделиям	<p>Все используемые материалы и изделия должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям РФ, иметь соответствующие сертификаты и подтверждающие документы качество.</p>

Проект технического задания на проектирование объекта  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»

Настоящие требования составлены для определения объема работ Подрядчика в рамках выполнения проектной/рабочей документации и строительства объекта «Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения».	
Наименование объекта	Здания гостевых домиков для проживания 4-8 человек
Адрес объекта	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Липово Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223, ОГРН 1124726000222)
Подрядчик	Определяется на конкурсной основе (тендер)
Тип здания	Гостевой дом с двумя-тремя спальнями.
Этажность	Не более 2-х этажей
Количество зданий	Гостевой дом с 2 спальнями – не менее 10 шт. Гостевой дом с 3 спальнями – 2 шт. Общее количество гостевых домов, а также их соотношение уточнить проектом.
Высота этажей	Высота от «чистого» пола до потолка не менее 2,7 м
Площадь гостевого дома	С двумя спальнями – не менее 60 кв.м. С тремя спальнями – не менее 90 кв.м.
Проектная/рабочая документация	Подрядчик разрабатывает проектную/рабочую документацию в соответствии с разработанной архитектурной концепцией, техническим заданием на проектирование, действующими на территории РФ нормам и правилам. Рабочая документация предусматривает разработку всех необходимых разделов для реализации проекта
Стадийность проектирования	- 2 стадийное (стадия ПД/РД)
Состав рабочей документации	Конструктивные решения КЖ, КМ Архитектурно-строительные решения Водоснабжение и канализация ВК Отопление и вентиляция ОВ Электроснабжение и электроосвещение ЭОМ и ЭС Технологические решения (по необходимости) Система контроля доступа, видеонаблюдения и диспетчеризация СКУД, ВН, ДИС Автоматическая пожарная сигнализация АПС Телевидение, интернет, радиофикация, телефония
Общие требования к зданию	В составе гостевого дома предусмотреть: - входную зону с тамбуром; - гостиную с зоной размещения кухонного оборудования; - спальни (2 или 3 шт.) с санузлом и с душем/ванной; - гардеробные или кладовые; - терраса. Состав и площади помещений уточнить проектом. Технологию строительства определить наилучшими технико-экономическими показателями с учетом особенности рельефа и требованием максимально возможного сохранения растительности и ценных пород деревьев.
Уровень ответственности	Нормальный II
Принадлежность к группе	IV-VII

конструктивных элементов и отделки зданий по классификации общественных зданий	
Срок службы (долговечность)	Класс III, не менее 50 лет
Назначение	Для временного размещения людей
Огнестойкость	V или выше
Энергоэффективность	Не ниже класса D
Этажность	Малозэтажное
Требования к зданию (строительным конструкциям)	
Фундамент	Конструкции и тип фундаментов определяются проектом на основании отчета об инженерно-геологических изысканиях от 2023г.
Стены наружные и внутренние	Определить проектом. Рассмотреть вариант строительства дома из деревянных конструкций.
Чердачное перекрытие*	Необходимость и конструкцию чердачного перекрытия определить проектом.
Кровля	Конструкцию определить проектом. Покрытия кровли согласовать с Заказчиком Предусмотреть установку снегодержателей
Водосточная система	<ul style="list-style-type: none"> <li>Система наружного водостока комплектная, цвет по RAL согласовать с заказчиком.</li> <li>Не допускать отвод воды через пешеходную зону.</li> <li>Предусмотреть над всеми входами с улицы во все помещения здания устройство козырьков.</li> </ul>
Заполнение оконных проёмов:	Металлопластиковые или деревянные оконные блоки, цвет по каталогу поставщика согласовать с Заказчиком, приведенное сопротивление теплопередаче не менее 0,56 (м <sup>2</sup> *°C)/Вт., с энергосбережением. Двухкамерный стеклопакет, поворотного-откидного открывания створок. Рассмотреть возможность витражное остекление.
Заполнение дверных проёмов:	Наружные входные двери – металлические/металлопластиковые утепленные, антивандальные с замком, предусматривающим открытие изнутри. Внутренние двери с установкой фурнитуры, откосов, доборов и наличников. Цвет и модель дверей – по согласованию с Заказчиком.
Конструкции полов, покрытий балконов и террас.	Конструкцию полов и покрытий определить проектом. Для бетонных покрытий предусмотреть обеспыливающую пропитку. Допускается применение террасной доски из ДПК. Ведомость отделки полов согласовать с Заказчиком
Конструкция ограждений балконов и террас.	Ограждения балконов и террас – определить проектом.
Внутренние отделочные работы	
Отделочные работы	Ведомость отделки по помещениям согласовать с Заказчиком. Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Элементы наружной отделки	
Наружная отделка	Решения фасадов определить проектом с учетом особенностей рельефа и формирования единой архитектурной среды всего комплекса зданий.
Ограждения	Определить проектом.
Отделка деревянных конструкций	Окраска составами типа «Тиккурила» Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Отделка цоколя	Определить проектом (композитные материалы, клинкерная плитка, декоративные панели)



Инженерные сети (внутренние)	
Отопление	<p>Проектом рассмотреть варианты теплоснабжения и ГВС от общей блочной газовой котельной или индивидуального газового котла.</p> <p>Тип системы отопления - комбинированная. (Радиаторы, водяной теплый пол).</p> <p>Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая.</p> <p>Предусмотреть регулирование температуры воздуха.</p>
Водоснабжение, водоотведение	<p>Проектом предусмотреть питание от городской сети водоснабжения.</p> <p>Рассмотреть вариант ГВС от общей котельной или индивидуального газового котла. Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая.</p>
Электроснабжение, освещение	<p>Проектом предусмотреть питание от городской сети электроснабжения.</p> <p>Разводка кабелей в защитных трубах скрытая.</p> <p>Светильники накладные или встраиваемые со степенью защиты не ниже IP20 со светодиодными лампами.</p> <p>В помещениях с повышенной влажностью предусмотреть электрооборудование с классом защиты не ниже IP44.</p> <p>Розетки, выключатели со степенью защиты не ниже IP20 скрытой установки.</p> <p>Предусмотреть системы заземления и молниезащиты.</p>
Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре (АПС и СОУЭ)	<p>Проектом предусмотреть систему автоматической пожарной сигнализации. Тип и оборудование определить проектом с учетом требований СП 5.13.130.2009 и СП 3.13.130.2009 соответственно, а также ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>
Охранная сигнализация (ОС)	<p>Предусмотреть защиту охранными извещателями периметра здания и возможность сдачи под охрану здания.</p>
Видеонаблюдение (ВН)	<p>Предусмотреть установку 64-х канального видеосервера для сбора и хранения информации 7 дней. Установить видеокамеры по периметру здания. Необходимость установки в помещениях определить проектом и согласовать с Заказчиком.</p>
Система контроля управления доступом (СКУД)	<p>Двери оборудовать электронными замками с карточным доступом</p>
Структурированные кабельные сети (СКС)	<p>Предусмотреть ввод в здание структурированной кабельной сети (ТЛФ, ИНТ, ТВ). Разводку СКС согласовать с Заказчиком</p>
Вентиляция	<p>Комбинированного типа.</p> <p>Общеобменная преимущественно естественная.</p> <p>Помещения кухни – принудительная, местными вытяжными системами (купольные).</p> <p>Приток воздуха определить проектом.</p>
Кондиционирование	<p>Необходимость кондиционирования обосновать проектом.</p>
Требования к материалам и изделиям	<p>Все используемые материалы и изделия должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям РФ, иметь соответствующие сертификаты и подтверждающие документы качество.</p>

Проект технического задания на проектирование объекта  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»

Настоящие требования составлены для определения объема работ Подрядчика в рамках выполнения проектной/рабочей документации и строительства объекта «Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения».	
Наименование объекта	Здания гостевых заблокированных домиков для проживания семей из 3-7 человек
Адрес объекта	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Липово Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223 , ОГРН 1124726000222)
Подрядчик	Определяется на конкурсной основе (тендер)
Тип здания	Сблокированный гостевой дом на две семьи с двумя или тремя спальнями/детскими комнатами.
Этажность	Не более 2-х этажей
Количество зданий	Сблокированный гостевой дом с 2-3 спальнями/детскими – не менее 10 шт.
Высота этажей	Высота от «чистого» пола до потолка не менее 2,7 м
Площадь заблокированного гостевого дома	Не менее 140 кв.м.
Проектная/рабочая документация	Подрядчик разрабатывает проектную/рабочую документацию в соответствии с разработанной архитектурной концепцией, техническим заданием на проектирование, действующими на территории РФ нормам и правилам. Рабочая документация предусматривает разработку всех необходимых разделов для реализации проекта
Стадийность проектирования	- 2 стадийное (стадия ПД/РД)
Состав рабочей документации	Конструктивные решения КЖ, КМ Архитектурно-строительные решения Водоснабжение и канализация ВК Отопление и вентиляция ОВ Электроснабжение и электроосвещение ЭОМ и ЭС Технологические решения (по необходимости) Система контроля доступа, видеонаблюдения и диспетчеризация СКУД, ВН, ДИС Автоматическая пожарная сигнализация АПС Телевидение, интернет, радиофикация, телефония
Общие требования к зданию	В составе гостевого дома предусмотреть: - входную зону с тамбуром; - кухню-столовую; - гостиную; - спальни/детские комнаты (2 или 3 шт.) с туалетом и душем/ванной; - гардеробные или кладовые; - терраса. Состав и площади помещений уточнить проектом. Технологию строительства определить наилучшими технико-экономическими показателями с учетом особенности рельефа и требованием максимально возможного сохранения растительности и ценных пород деревьев.
Уровень ответственности	Нормальный II

Принадлежность к группе конструктивных элементов и отделки зданий по классификации общественных зданий	IV-VII
Срок службы (долговечность)	Класс III, не менее 50 лет
Назначение	Для временного размещения людей
Огнестойкость	V или выше
Энергоэффективность	Не ниже класса D
Этажность	Малозэтажное
Требования к зданию (строительным конструкциям)	
Фундамент	Конструкции и тип фундаментов определяются проектом на основании отчета об инженерно-геологических изысканиях от 2023г.
Стены наружные и внутренние	Определить проектом. Рассмотреть вариант строительства дома из деревянных конструкций.
Чердачное перекрытие*	Необходимость и конструкцию чердачного перекрытия определить проектом.
Кровля	Конструкцию определить проектом. Покрытия кровли согласовать с Заказчиком Предусмотреть установку снегодержателей
Водосточная система	<ul style="list-style-type: none"> <li>Система наружного водостока комплектная, цвет по RAL согласовать с заказчиком.</li> <li>Не допускать отвод воды через пешеходную зону.</li> <li>Предусмотреть над всеми входами с улицы во все помещения здания устройство козырьков.</li> </ul>
Заполнение оконных проёмов:	Металлопластиковые или деревянные оконные блоки, цвет по каталогу поставщика согласовать с Заказчиком, приведенное сопротивление теплопередаче не менее 0,56 (м <sup>2</sup> *°C)/Вт., с энергосбережением. Двухкамерный стеклопакет, поворотнo-откидное открывание створок. Рассмотреть возможность витражного остекления.
Заполнение дверных проёмов:	Наружные входные двери – металлические/металлопластиковые утепленные, антивандальные с замком, предусматривающим открывание изнутри. Внутренние двери с установкой фурнитуры, откосов, доборов и наличников. Цвет и модель дверей – по согласованию с Заказчиком.
Конструкции полов, покрытий балконов и террас.	Конструкцию полов и покрытий определить проектом. Допускается применение террасной доски из ДПК. Ведомость отделки полов согласовать с Заказчиком
Конструкция ограждений балконов и террас.	Ограждения балконов и террас – определить проектом.
Внутренние отделочные работы	
Отделочные работы	Ведомость отделки по помещениям согласовать с Заказчиком. Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Элементы наружной отделки	
Наружная отделка	Решения фасадов определить проектом с учетом особенностей рельефа и формирования единой архитектурной среды всего комплекса зданий.
Ограждения	Определить проектом.
Отделка деревянных конструкций	Окраска составами типа «Тиккурила» Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Отделка цоколя	Определить проектом (композитные материалы, клинкерная плитка, декоративные панели)
Инженерные сети (внутренние)	

Отопление	<p>Проектом рассмотреть варианты теплоснабжения и ГВС от общей блочной газовой котельной или индивидуального газового котла.</p> <p>Тип системы отопления - комбинированная. (Радиаторы, водяной теплый пол).</p> <p>Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая.</p> <p>Предусмотреть регулирование температуры воздуха.</p>
Водоснабжение, водоотведение	<p>Проектом предусмотреть питание от городской сети водоснабжения.</p> <p>Рассмотреть вариант ГВС от общей газовой котельной или индивидуального газового котла. Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая.</p>
Электроснабжение, освещение	<p>Проектом предусмотреть питание от городской сети электроснабжения.</p> <p>Разводка кабелей в защитных трубах скрытая.</p> <p>Светильники накладные или встраиваемые со степенью защиты не ниже IP20 со светодиодными лампами.</p> <p>В помещениях с повышенной влажностью предусмотреть электрооборудование с классом защиты не ниже IP44.</p> <p>Розетки, выключатели со степенью защиты не ниже IP20 скрытой установки.</p> <p>Предусмотреть системы заземления и молниезащиты.</p>
Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре (АПС и СОУЭ)	<p>Проектом предусмотреть систему автоматической пожарной сигнализации. Тип и оборудование определить проектом с учетом требований СП 5.13.130.2009 и СП 3.13.130.2009 соответственно, а также ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>
Охранная сигнализация (ОС)	<p>Предусмотреть защиту охранными извещателями периметра здания и возможность сдачи под охрану здания.</p>
Видеонаблюдение (ВН)	<p>Предусмотреть установку 64-х канального видеосервера для сбора и хранения информации 7 дней. Установить видеорекамеры по периметру здания. Необходимость установки в помещениях определить проектом и согласовать с Заказчиком.</p>
Система контроля управления доступом (СКУД)	<p>Двери оборудовать электронными замками с карточным доступом</p>
Структурированные кабельные сети (СКС)	<p>Предусмотреть ввод в здание структурированной кабельной сети (ТЛФ, ИНТ, ТВ). Разводку СКС согласовать с Заказчиком</p>
Вентиляция	<p>Комбинированного типа.</p> <p>Общеобменная преимущественно естественная.</p> <p>Помещения кухни – принудительная, местными вытяжными системами (купольные).</p> <p>Приток воздуха определить проектом.</p>
Кондиционирование	<p>Необходимость кондиционирования обосновать проектом.</p>
Требования к материалам и изделиям	<p>Все используемые материалы и изделия должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям РФ, иметь соответствующие сертификаты и подтверждающие документы качество.</p>

Проект технического задания на проектирование объекта  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»

Настоящие требования составлены для определения объема работ Подрядчика в рамках выполнения проектной/рабочей документации и строительства объекта «Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»».	
Наименование объекта	Ресторан
Адрес объекта	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Липово Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223 , ОГРН 1124726000222)
Подрядчик	Определяется на конкурсной основе (тендер)
Тип здания	Предприятие общественного питания
Этажность	Не более 2-х этажей
Количество зданий	1 шт.
Высота этажей	Высоту помещений определить проектом, но не менее 3.0 м.
Площадь здания	Не менее 500 кв.м. с террасой не менее 150 кв.м. и с лаундж-зоной не менее 120 кв.м.
Проектная/рабочая документация	Подрядчик разрабатывает проектную/рабочую документацию в соответствии с разработанной архитектурной концепцией, техническим заданием на проектирование, действующими на территории РФ нормам и правилам, в том числе с учетом требований для МГН. Рабочая документация предусматривает разработку всех необходимых разделов для реализации проекта.
Стадийность проектирования	- 2 стадийное (стадия ПД/РД)
Состав рабочей документации	Конструктивные решения КЖ, КМ Архитектурно-строительные решения Водоснабжение и канализация ВК Отопление и вентиляция ОВ Электроснабжение и электроосвещение ЭОМ и ЭС Технологические решения Система контроля доступа, видеонаблюдения и диспетчеризация СКУД, ВН, ДИС Автоматическая пожарная сигнализация АПС Телевидение, интернет, радификация, телефония
Общие требования к зданию	В составе ресторана предусмотреть: - входную группу помещений с ресепшен и гардеробом; - зал вместимостью не менее 90 посадочных мест и площадью не менее 180 кв.м.; - зону шведской линии; - зона бара; - детскую игровую зону; - кухню с подсобными и техническими помещениями; - санузлы для посетителей и персонала; - помещения для персонала, технические и подсобные помещения; - террасы; - отдельную, расположенную у берега залива лаундж-зону вместимостью не менее 20 посетителей с зоной бара. Состав и площади помещений определить при разработке технологических разделов проекта и согласовать с Заказчиком.

	Проект разрабатывать с учетом требований для МГН. Технологию строительства определить наилучшими технико-экономическими показателями с учетом особенности рельефа и требованием максимально возможного сохранения растительности и ценных пород деревьев.
Уровень ответственности	Нормальный II
Принадлежность к группе конструктивных элементов и отделки зданий по классификации общественных зданий	IV-VII
Срок службы (долговечность)	Класс III, не менее 50 лет
Назначение	Для организации общественного питания.
Огнестойкость	V или выше
Энергоэффективность	Не ниже класса D
Этажность	Малозэтажное
Требования к зданию (строительным конструкциям)	
Фундамент	Конструкции и тип фундаментов определяются проектом на основании отчета об инженерно-геологических изысканиях от 2023г.
Стены наружные и внутренние	Определить проектом
Чердачное перекрытие*	Необходимость и конструкцию чердачного перекрытия определить проектом.
Кровля	Конструкцию определить проектом. Покрытия кровли согласовать с Заказчиком Предусмотреть установку снегодержателей
Водосточная система	<ul style="list-style-type: none"> <li>Система наружного водостока комплектная, цвет по RAL согласовать с заказчиком.</li> <li>Не допускать отвод воды через пешеходную зону.</li> <li>Предусмотреть над всеми входами с улицы во все помещения здания устройство козырьков.</li> </ul>
Заполнение оконных проёмов:	Предусмотреть витражное остекление. Металлопластиковые оконные блоки, цвет по каталогу поставщика согласовать с Заказчиком, приведенное сопротивление теплопередаче не менее 0,56 (м <sup>2</sup> *°C)/Вт., с энергосбережением. Двухкамерный стеклопакет, поворотно-откидное открывание створок.
Заполнение дверных проёмов:	Наружные двери технических помещений - металлические, утепленные, антивандальные с замком, предусматривающим открывание изнутри. Наружные входные двери (центральный вход) – металлические/металлопластиковые с максимальным остеклением, но не менее 1,2 м2. Внутренние двери с установкой фурнитуры, откосов, доборов и наличников. Цвет и модель дверей – по согласованию с Заказчиком.
Конструкции полов, покрытий балконов и террас.	Конструкцию полов и покрытий определить проектом. Для бетонных покрытий предусмотреть обеспыливающую пропитку. Допускается применение террасной доски из ДПК. Ведомость отделки полов согласовать с Заказчиком
Конструкция ограждений балконов и террас.	Ограждения балконов и террас – определить проектом.
Внутренние отделочные работы	
Отделочные работы	Ведомость отделки по помещениям согласовать с Заказчиком. Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Элементы наружной отделки	

Наружная отделка	Решения фасадов определить проектом с учетом особенностей рельефа и формирования единой архитектурной среды всего комплекса зданий.
Ограждения	Определить проектом.
Отделка деревянных конструкций	Окраска составами типа «Тиккурила» Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Отделка цоколя	Определить проектом
Инженерные сети (внутренние)	
Отопление	Проектом предусмотреть теплоснабжение от общей блочной газовой котельной с организацией ИТП. Рассмотреть вариант автономного теплоснабжения и ГВС. Тип системы отопления - комбинированная. (Радиаторы, водяной теплый пол). Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая. Предусмотреть регулирование температуры воздуха.
Водоснабжение, водоотведение	Проектом предусмотреть питание от городской сети водоснабжения. Разработать систему водоподготовки. ГВС от ИТП здания. Возможно рассмотрение альтернативных предложений по обеспечению бесперебойного горячего водоснабжения. Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая. Технические решения уточнить на стадии подготовки проектной документации и согласовать с Заказчиком
Электроснабжение, освещение	Проектом предусмотреть питание от городской сети электроснабжения. Разводка кабелей в защитных трубах скрытая. Светильники накладные или встраиваемые со степенью защиты не ниже IP20 со светодиодными лампами. В помещениях с повышенной влажностью предусмотреть электрооборудование с классом защиты не ниже IP44. Розетки, выключатели со степенью защиты не ниже IP20 скрытой установки. Предусмотреть системы заземления и молниезащиты.
Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре (АПС и СОУЭ)	Проектом предусмотреть систему автоматической пожарной сигнализации. Тип и оборудование определить проектом с учетом требований СП 5.13130.2009 и СП 3.13130.2009 соответственно, а также ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности
Охранная сигнализация (ОС)	Предусмотреть защиту охранными извещателями периметра здания и возможность постановки под охрану здания.
Видеонаблюдение (ВН)	Предусмотреть установку 64-х канального видеосервера для сбора и хранения информации 7 дней. Установить видеокамеры по периметру здания. Необходимость установки в остальных помещениях определить проектом и согласовать с Заказчиком.
Система контроля управления доступом (СКУД)	Обеспечить карточный доступ в помещения для обслуживающего персонала. Двери оборудовать электронными замками с карточным доступом
Структурированные кабельные сети (СКС)	Предусмотреть ввод в здание структурированной кабельной сети (ТЛФ, ИНТ, ТВ). Разводку СКС согласовать с Заказчиком
Вентиляция	Разработать раздел вентиляции с учетом технологических требований для предприятий общественного питания. Технические решения уточнить на стадии подготовки проектной документации и согласовать с Заказчиком
Кондиционирование	Необходимость установки систем кондиционирования определить при разработке проектных решений. Согласовать с Заказчиком.
Требования к материалам и	Все используемые материалы и изделия должны

изделиям	соответствовать санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям РФ, иметь соответствующие сертификаты и подтверждающие документы качество.
----------	--



Проект технического задания на проектирование объекта  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»

Настоящие требования составлены для определения объема работ Подрядчика в рамках выполнения проектной/рабочей документации и строительства объекта «Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения».	
Наименование объекта	Банные домики
Адрес объекта	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Липово Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223 , ОГРН 1124726000222)
Подрядчик	Определяется на конкурсной основе (тендер)
Тип здания	Баня
Этажность	Один этаж
Количество зданий	Баня на 4 посетителя – не менее 2 шт. Баня на 6 посетителей – не менее 1 шт.
Высота этажей	Высота от «чистого» пола до потолка не менее 2,7 м
Площадь бани	1 тип. не менее 70 кв.м. 2 тип. не менее 90 кв.м.
Проектная/рабочая документация	Подрядчик разрабатывает проектную/рабочую документацию в соответствии с разработанной архитектурной концепцией, техническим заданием на проектирование, действующими на территории РФ нормам и правилам. Рабочая документация предусматривает разработку всех необходимых разделов для реализации проекта
Стадийность проектирования	- 2 стадийное (стадия ПД/РД)
Состав рабочей документации	Конструктивные решения КЖ, КМ Архитектурно-строительные решения Водоснабжение и канализация ВК Отопление и вентиляция ОВ Электроснабжение и электроосвещение ЭОМ и ЭС Технологические решения (при необходимости) Система контроля доступа, видеонаблюдения и диспетчеризация СКУД, ВН, ДИС Автоматическая пожарная сигнализация АПС Телевидение, интернет, радиофикация, телефония
Общие требования к зданию	В составе банного домика предусмотреть: - входную зону с тамбуром; - гостиную; - раздевалка с душевыми и санузлом; - парная; - массажная; - помещение банщика; - банный двор до 80 кв.м. Состав и площади помещений уточнить проектом. Технологию строительства определить наилучшими технико-экономическими показателями с учетом особенности рельефа и требованием максимально возможного сохранения растительности и ценных пород деревьев.
Уровень ответственности	Нормальный II

Принадлежность к группе конструктивных элементов и отделки зданий по классификации общественных зданий	IV-VII
Срок службы (долговечность)	Класс III, не менее 50 лет
Назначение	Оздоровительные процедуры
Огнестойкость	V или выше
Энергоэффективность	Не ниже класса D
Этажность	Малозэтажное
Требования к зданию (строительным конструкциям)	
Фундамент	Конструкции и тип фундаментов определяются проектом на основании отчета об инженерно-геологических изысканиях от 2023г.
Стены наружные и внутренние	Рассмотреть вариант строительства дома из деревянных конструкций.
Чердачное перекрытие*	Необходимость и конструкцию чердачного перекрытия определить проектом.
Кровля	Конструкцию определить проектом. Покрытия кровли согласовать с Заказчиком Предусмотреть установку снегодержателей
Водосточная система	<ul style="list-style-type: none"> <li>Система наружного водостока комплектная, цвет по RAL согласовать с заказчиком.</li> <li>Не допускать отвод воды через пешеходную зону.</li> <li>Предусмотреть над всеми входами с улицы во все помещения здания устройство козырьков.</li> </ul>
Заполнение оконных проёмов:	Металлопластиковые или деревянные оконные блоки, цвет по каталогу поставщика согласовать с Заказчиком, приведенное сопротивление теплопередаче не менее $0,56 (m^2 \cdot ^\circ C) / Вт.$ , с энергосбережением. Двухкамерный стеклопакет, поворотнo-откидное открывание створок.
Заполнение дверных проёмов:	Наружные входные двери – металлические/металлопластиковые утепленные, антивандальные с замком, предусматривающим открытие изнутри. Внутренние двери с установкой фурнитуры, откосов, доборов и наличников. Цвет и модель дверей – по согласованию с Заказчиком.
Конструкции полов, покрытий балконов и террас.	Конструкцию полов и покрытий определить проектом. Для бетонных покрытий предусмотреть обеспыливающую пропитку. Допускается применение террасной доски из ДПК. Ведомость отделки полов согласовать с Заказчиком
Конструкция ограждений балконов и террас.	Ограждения балконов и террас – определить проектом.
Внутренние отделочные работы	
Отделочные работы	Ведомость отделки по помещениям согласовать с Заказчиком. Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Элементы наружной отделки	
Наружная отделка	Решения фасадов определить проектом с учетом особенностей рельефа и формирования единой архитектурной среды всего комплекса зданий.
Ограждения	Определить проектом.
Отделка деревянных конструкций	Окраска составами типа «Тиккурила» Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Отделка цоколя	Определить проектом
Инженерные сети (внутренние)	

Отопление	<p>Проектом рассмотреть варианты теплоснабжения и ГВС от общей блочной газовой котельной или индивидуального газового котла.</p> <p>Тип системы отопления - комбинированная. (Радиаторы, водяной теплый пол).</p> <p>Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая.</p> <p>Предусмотреть регулирование температуры воздуха.</p>
Водоснабжение, водоотведение	<p>Проектом предусмотреть питание от городской сети водоснабжения.</p> <p>Рассмотреть вариант ГВС от общей котельной или индивидуального газового котла. Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая.</p>
Электроснабжение, освещение	<p>Проектом предусмотреть питание от городской сети электроснабжения.</p> <p>Разводка кабелей в защитных трубах скрытая.</p> <p>Светильники накладные или встраиваемые со степенью защиты не ниже IP20 со светодиодными лампами.</p> <p>В помещениях с повышенной влажностью предусмотреть электрооборудование с классом защиты не ниже IP44.</p> <p>Розетки, выключатели со степенью защиты не ниже IP20 скрытой установки.</p> <p>Предусмотреть системы заземления и молниезащиты.</p>
Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре (АПС и СОУЭ)	<p>Проектом предусмотреть систему автоматической пожарной сигнализации. Тип и оборудование определить проектом с учетом требований СП 5.13130.2009 и СП 3.13130.2009 соответственно, а также ФЭ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>
Охранная сигнализация (ОС)	<p>Предусмотреть защиту охранными извещателями периметра здания и возможность сдачи под охрану здания.</p>
Видеонаблюдение (ВН)	<p>Предусмотреть установку 64-х канального видеосервера для сбора и хранения информации 7 дней. Установить видеочамеры по периметру здания.</p>
Система контроля управления доступом (СКУД)	<p>Не предусматривать</p>
Структурированные кабельные сети (СКС)	<p>Предусмотреть ввод в здание структурированной кабельной сети (ТЛФ, ИНТ, ТВ). Разводку СКС согласовать с Заказчиком</p>
Вентиляция	<p>Общеобменная преимущественно естественная.</p> <p>Приток воздуха определить проектом.</p>
Кондиционирование	<p>Не предусматривать</p>
Требования к материалам и изделиям	<p>Все используемые материалы и изделия должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям РФ, иметь соответствующие сертификаты и подтверждающие документы качество.</p>

Проект технического задания на проектирование объекта  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»

Настоящие требования составлены для определения объема работ Подрядчика в рамках выполнения проектной/рабочей документации и строительства объекта «Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения».	
Наименование объекта	Административно-бытовой корпус (АБК) с котельной
Адрес объекта	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Липово Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223 , ОГРН 1124726000222)
Подрядчик	Определяется на конкурсной основе (тендер)
Тип здания	Вспомогательное здание
Этажность	Один-два этажа
Количество зданий	1 шт.
Высота этажей	Высота от «чистого» пола до потолка не менее 2,7 м
Площадь здания	Не менее 220 кв.м.
Проектная/рабочая документация	Подрядчик разрабатывает проектную/рабочую документацию в соответствии с разработанной архитектурной концепцией, техническим заданием на проектирование, действующими на территории РФ нормам и правилам. Рабочая документация предусматривает разработку всех необходимых разделов для реализации проекта
Стадийность проектирования	- 2 стадийное (стадия ПД/РД)
Состав рабочей документации	Конструктивные решения КЖ, КМ Архитектурно-строительные решения Водоснабжение и канализация ВК Отопление и вентиляция ОВ Электроснабжение и электроосвещение ЭОМ и ЭС Технологические решения (при необходимости) Система контроля доступа, видеонаблюдения и диспетчеризация СКУД, ВН, ДИС Автоматическая пожарная сигнализация АПС Телевидение, интернет, радиофикация, телефония
Общие требования к зданию	В составе АБК предусмотреть: - склад 1; - склад 2; - помещение уборочного инвентаря со складом химии; - мастерская; - склад белья чистого и грязного; - офисное помещение; - санузлы, гардероб с душевой; - котельная. Состав и площади помещений уточнить проектом. Технологию строительства определить наилучшими технико-экономическими показателями с учетом особенности рельефа и требованием максимально возможного сохранения растительности и ценных пород деревьев.
Уровень ответственности	Нормальный II

Принадлежность к группе конструктивных элементов и отделки зданий по классификации общественных зданий	IV-VII
Срок службы (долговечность)	Класс III, не менее 50 лет
Назначение	Вспомогательное и техническое обслуживание
Огнестойкость	V или выше
Энергоэффективность	Не ниже класса D
Этажность	Малозэтажное
Требования к зданию (строительным конструкциям)	
Фундамент	Конструкции и тип фундаментов определяются проектом на основании отчета об инженерно-геологических изысканиях от 2023г.
Стены наружные и внутренние	Легкосборные конструкции
Чердачное перекрытие*	Не требуется
Кровля	Конструкцию определить проектом. Покрытия кровли согласовать с Заказчиком Предусмотреть установку снегодержателей
Водосточная система	<ul style="list-style-type: none"> <li>Система наружного водостока комплектная, цвет по RAL согласовать с заказчиком.</li> <li>Не допускать отвод воды через пешеходную зону.</li> <li>Предусмотреть над всеми входами с улицы во все помещения здания устройство козырьков.</li> </ul>
Заполнение оконных проёмов:	Металлопластиковые или деревянные оконные блоки, цвет по каталогу поставщика согласовать с Заказчиком, приведенное сопротивление теплопередаче не менее 0,56 (м <sup>2</sup> *°C)/Вт., с энергосбережением. Двухкамерный стеклопакет, поворотнo-откидное открывание створок.
Заполнение дверных проёмов:	Наружные входные двери – металлические/металлопластиковые утепленные, антивандальные с замком, предусматривающим открытие изнутри. Внутренние двери с установкой фурнитуры, откосов, доборов и наличников. Цвет и модель дверей – по согласованию с Заказчиком.
Конструкции полов, покрытий балконов и террас.	Конструкцию полов и покрытий определить проектом. Для бетонных покрытий предусмотреть обеспыливающую пропитку. Допускается применение террасной доски из ДПК. Ведомость отделки полов согласовать с Заказчиком
Конструкция ограждений балконов и террас.	Не предусматривать.
Внутренние отделочные работы	
Отделочные работы	Ведомость отделки по помещениям согласовать с Заказчиком. Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Элементы наружной отделки	
Наружная отделка	Решения фасадов определить проектом с учетом особенностей рельефа и формирования единой архитектурной среды всего комплекса зданий.
Ограждения	Определить проектом.
Отделка деревянных конструкций	Окраска составами типа «Тиккурила» Цвет по RAL согласовать с Заказчиком
Отделка цоколя	Определить проектом
Инженерные сети (внутренние)	
Отопление	Проектом рассмотреть вариант теплоснабжения комплекса зданий

	<p>от общей блочной газовой котельной или от индивидуальных газовых котлов.</p> <p>Тип системы отопления - комбинированная. (Радиаторы, водяной теплый пол).</p> <p>Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая.</p> <p>Предусмотреть регулирование температуры воздуха.</p>
Водоснабжение, водоотведение	<p>Проектом предусмотреть питание от городской сети водоснабжения. Рассмотреть вариант ГВС от общей котельной или индивидуального газового котла. Разводка трубопроводов - коллекторно-лучевая.</p>
Электроснабжение, освещение	<p>Проектом предусмотреть питание от городской сети электроснабжения.</p> <p>Разводка кабелей в защитных трубах скрытая.</p> <p>Светильники накладные или встраиваемые со степенью защиты не ниже IP20 со светодиодными лампами.</p> <p>В помещениях с повышенной влажностью предусмотреть электрооборудование с классом защиты не ниже IP44.</p> <p>Розетки, выключатели со степенью защиты не ниже IP20 скрытой установки.</p> <p>Предусмотреть системы заземления и молниезащиты.</p>
Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре (АПС и СОУЭ)	<p>Проектом предусмотреть систему автоматической пожарной сигнализации. Тип и оборудование определить проектом с учетом требований СП 5.13130.2009 и СП 3.13130.2009 соответственно, а также ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>
Охранная сигнализация (ОС)	<p>Предусмотреть защиту охранными извещателями периметра здания и возможность сдачи под охрану здания.</p>
Видеонаблюдение (ВН)	<p>Предусмотреть установку 64-х канального видеосервера для сбора и хранения информации 7 дней. Установить видеокамеры по периметру здания.</p>
Система контроля управления доступом (СКУД)	<p>Предусмотреть карточный доступ в помещения для персонала.</p>
Структурированные кабельные сети (СКС)	<p>Предусмотреть ввод в здание структурированной кабельной сети (ТЛФ, ИНТ, ТВ). Разводку СКС согласовать с Заказчиком</p>
Вентиляция	<p>Общеобменная преимущественно естественная.</p> <p>Приток воздуха определить проектом.</p>
Кондиционирование	<p>Необходимость кондиционирования определить проектом.</p>
Требования к материалам и изделиям	<p>Все используемые материалы и изделия должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям РФ, иметь соответствующие сертификаты и подтверждающие документы качество.</p>

## Приложение 3.1.9

Проект технического задания на проектирование объекта  
«Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами  
рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»

Настоящие требования составлены для определения объема работ Подрядчика в рамках выполнения проектной/рабочей документации и строительства объекта «Проектирование, создание, техническое обслуживание и эксплуатация территории отдыха с гостиницами для размещения туристов и отдыхающих и спортивным сооружением «Лыжная база»	
Наименование объекта	Благоустройство территории
Адрес объекта	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Липово Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223 , ОГРН 1124726000222)
Подрядчик	Определяется на конкурсной основе (тендер)
Проектная/рабочая документация	Подрядчик разрабатывает проектную/рабочую документацию в соответствии с разработанной архитектурной концепцией, техническим заданием на проектирование, действующими на территории РФ нормам и правилам, в том числе с учетом требований для МГН. Рабочая документация предусматривает разработку всех необходимых разделов для реализации проекта
Стадийность проектирования	- 2стадийное (стадия ПД/РД)
Состав рабочей документации	Планировочная организация земельного участка СПОЗУ
Общие требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выполнить проектирование в соответствии с архитектурной концепцией (Мастер-план).</li> <li>• При проектировании учитывать особенности рельефа и ландшафта земельных участков. Максимально сохранить ценные породы деревьев.</li> <li>• Покрытие проездов и автостоянок - набивное.</li> <li>• Покрытие пешеходных дорожек - тротуарная плитка / набивное покрытие / в лесной части тропинки настилы из террасной доски ДПК</li> <li>• Озеленение участка предусмотреть посадкой деревьев и кустарников, посевом газонов, устройством цветников. Запроектировать перечень адаптивных растений, не требующих регулярного искусственного полива, с целью снижения нецелевых потерь питьевой воды при поливе.</li> <li>• Предусмотреть устройство малых архитектурных форм – скамейки, урны, оборудование спортивной площадки (количество МАФ определить на стадии проектирования).</li> <li>• При проектировании тропиночно-дорожной сети учитывать требования для передвижения маломобильных групп населения ММГН. (понижения бордюров, уклоны).</li> <li>• Предусмотреть наружное освещение территории</li> </ul>
Ограждение территории	Ограждение со стороны пляжа и залива, внутри лесного массива с двух сторон – типа Панель 3D Лепсе с полимерным покрытием. Ограждение со стороны автомобильной дороги выполнить на ленточном фундаменте с каменными столбами (кирпичными) с полотном забора из дерева. Рассмотреть возможность устройства со стороны автодороги защитных противозумных экранов. Варианты ограждения согласовать с Заказчиком.

Требования к материалам и изделиям	Все используемые материалы и изделия должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям РФ, иметь соответствующие сертификаты и подтверждающие документы качество.
------------------------------------	--



## Приложение 3.1.10

Проект технического задания на проектирование наружных инженерных сетей для объекта «Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»

Настоящие требования составлены для определения объема работ Подрядчика в рамках выполнения проектной/рабочей документации и строительства объекта «Культурно-досуговый центр по работе с молодежью Ленинградской области с объектами рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения»	
Наименование объекта	Наружные инженерные сети
Адрес объекта	Российская Федерация, Ленинградская область, МО Сосновоборский городской округ, г. Сосновый Бор, Липово. Земельные участки с кадастровыми номерами 47:15:0107001:7; 47:15:0107001:219; 47:15:0107001:220.
Заказчик	ООО «16 КВАРТАЛ», (ИНН 4726000223 , ОГРН 1124726000222)
Подрядчик	Определяется на конкурсной основе (тендер)
Тип объекта	Наружные инженерные сети
Проектная/рабочая документация	Подрядчик разрабатывает рабочую документацию в соответствии с разработанной архитектурной концепцией, техническим заданием на проектирование, действующими на территории РФ нормами и правилами. Рабочая документация предусматривает разработку всех необходимых разделов для реализации проекта.
Стадийность проектирования	- 2 стадийное (стадия ПД/РД)
Состав рабочей документации	Наружные сети водоснабжения и канализации НВК Наружные сети теплоснабжения / газораспределения Наружные сети электроснабжения и электроосвещения НЭСиО

Состав наружных сетей	
Наружные сети водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подключение объекта от городской сети в соответствии с Техническими условиями (далее ТУ). ТУ будут предоставлены после заключения договора на проектирования объектов и выполнения расчета нагрузок для объектов водоснабжения. Принципиальные схемы согласовать с Заказчиком на начальной стадии проектирования.</li> <li>• Водопровод из полиэтиленовых труб. Диаметр трубы определить расчетом.</li> <li>• Для учета воды из системы водоснабжения на водопроводном вводе в здании запроектировать водомерный узел.</li> <li>• Расчет водопотребления и водоотведения на стадии «РД» выполнить в соответствии с методикой, указанной в СП 30.13330.2012 СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», в том числе часовые и секундные расходы. Расчетом учесть установку двух пожарных гидрантов подземного типа на наружных сетях водоснабжения.</li> <li>• Для каждого здания предусмотреть учет с установкой «механических» (крыльчатых) водосчетчиков для ХВС и ГВС. Предусмотреть узлы с использованием отдельных элементов: кран шаровый + счетчик. Регулятор давления установить при</li> </ul>

	<p>расчетной необходимости. Предусмотреть отключающую арматуру перед счетчиками.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выполнить устройство внутриплощадочных инженерных сетей до объектов потребления.</li> </ul>
Наружные сети канализации	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предусмотреть подключение от городской сети в соответствии с ТУ (УП). Принципиальные схемы размещения сетей согласовать с Заказчиком на начальной стадии проектирования.</li> <li>• Запроектировать трубопроводы из полиэтиленовых труб</li> <li>• Диаметры труб определить расчетом</li> <li>• В проекте предусмотреть трубы и арматуру, согласно действующим ГОСТам и ТУ.</li> <li>• Преимущественно самотечная (Исходя из существующего рельефа земельного участка и расстановки зданий, при необходимости использовать перекачивающие канализационные насосные станции.)</li> <li>• Использование септиков исключить.</li> <li>• Выполнить устройство внутриплощадочных инженерных сетей до объектов потребления.</li> </ul>
Теплоснабжение/газоснабжение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предусмотреть подключение к сетям газораспределения в соответствии с ТУ</li> <li>• Отопление и теплоснабжение комплекса зданий обеспечивается от газовой котельной.</li> <li>• Параметры теплоносителя систем отопления: 80/60°C, по независимой схеме.</li> <li>• Параметры теплоносителя систем теплоснабжения: 90/70°C</li> <li>• Параметры наружного воздуха в зимний период принять согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*»</li> <li>• Оборудование и материалы принимать в соответствии с проектной документацией</li> <li>• Тепловая изоляция систем отопления, ГВС, вентиляции минеральная вата, кашированная алюминиевой фольгой.</li> <li>• Выполнить устройство внутриплощадочных инженерных сетей до объектов потребления.</li> </ul>
Наружное освещение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Запроектировать, в соответствии с главой 6.3 ПУЭ и техническими заданиями смежных разделов, систему наружного освещения зданий, предварительно согласовав с Заказчиком принятые решения.</li> <li>• Освещение территории осуществлять с использованием фасадного освещения и светильников на опорах с обеспечением нормативного освещения территории по периметру комплекса и в зонах движения посетителей комплекса.</li> <li>• Фасадное освещение подключить отдельной групповой линией от щита ГРЩ. Электропроводку сети наружного освещения по фасадам выполнить скрыто.</li> <li>• Управление наружным (фасадным) освещением централизованно от датчика освещенности и ручного</li> </ul>

	<p>отключения.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предусмотреть освещение входной группы</li> <li>• Освещение подъездных дорог, парковок, тротуаров выполнять в соответствии с нормами освещенности.</li> <li>• Использовать наружные осветительные приборы с преимущественным светораспределением в нижнюю полусферу.</li> <li>• Питание светильников наружного освещения территории, расположенных на опорах, запроектировать от ГРЩ.</li> <li>• Выполнить устройство внутриплощадочных инженерных сетей до объектов потребления.</li> </ul>
Наружные сети электроснабжения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предусмотреть подключение от городской сети в соответствии с ТУ (УП). Принципиальные схемы согласовать с Заказчиком на начальной стадии проектирования.</li> <li>• Выполнить устройство внутриплощадочных инженерных сетей до объектов потребления.</li> </ul>
Требования к материалам и изделиям	<p>Все используемые материалы и изделия должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям РФ, иметь соответствующие сертификаты и подтверждающие документы качество.</p>

Приложение 4  
к соглашению о реализации проекта  
государственно-частного партнерства  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ФОРМА**  
АКТ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_  
**О ПРОВЕДЕНИИ КОНТРОЛЬНОГО МЕРОПРИЯТИЯ**

\_\_\_\_\_ объект капитального строительства

\_\_\_\_\_ № общего(их) и(или) специального(ых) журнала(ов) работ

\_\_\_\_\_ ФИО, должность уполномоченного представителя муниципального образования

\_\_\_\_\_ ФИО, должность уполномоченного представителя лица, осуществляющего строительство (генподрядчика)

\_\_\_\_\_ ФИО, должность уполномоченного представителя лица, выполнившего работы (подрядчика)

Виды контрольных мероприятий 1	Параметры/показатели или процедура контроля 2	Результат 3
Контроль наличия и правильности ведения лицом, осуществляющим строительство общего(их) и(или) специального(ых) журнала(ов) работ (далее – Журналы работ) в соответствии с требованиями РД-11- 05-2007	<b>1.</b> Журналы работ, прошиты, пронумерованы, опечатаны и имеют регистрацию	
	<b>2.</b> Контроль актуальности сведений, указанных в Журналах работ, включая организационно-распорядительные документы: - о возложении полномочий по осуществлению строительного контроля на уполномоченных представителей; - по назначению уполномоченных представителей по осуществлению строительства	
	<b>3.</b> Записи в Журналы работ вносятся в текстовой форме соответствующими уполномоченными представителями, указанными в титульном листе общего журнала работ, распорядительных документах о возложении полномочий по осуществлению строительного контроля и по осуществлению строительства	
	<b>4.</b> Контроль устранения нарушений, выявленных уполномоченными представителями государственного строительного надзора, застройщика и подрядчика (в том числе проверка наличия отметки в разделах 4, 5, 7 общего журнала работ и акта об устранении нарушений)	
	<b>5.</b> Записи в Журналы работ вносятся в соответствии с указаниями в наименованиях заголовков (колонок) таблиц и «подстрочников»	

Виды контрольных мероприятий	Параметры/показатели или процедура контроля	Результат (зачеркнуть ненужное)
1	2	3
	<b>6.</b> Записи раздела 2 общего журнала работ (перечень специальных журналов работ) соответствуют фактически заполняемым специальным журналам работ и журналу(ам) авторского надзора	
	<b>7.</b> Контроль заполнения колонок «Дата передачи застройщику журнала» и «Подпись уполномоченного представителя застройщика» раздела 2 общего журнала работ (в случае передачи специальных журналов работ Застройщику)	
	<b>8.</b> Записи раздела 3 общего журнала работ содержат описание работ с указанием осей, рядов, отметок, этажей, ярусов, секций, помещений, где работы выполнялись, и др.	
	<b>9.</b> Записи раздела 4 общего журнала работ содержат информацию (дата, номер) об актах проведения контрольных мероприятий строительного контроля, а также ссылки на документы, требования которых нарушены	
	<b>10.</b> Контроль заполнения раздела 5 общего журнала работ, в том числе проверка содержания информации об актах проведения контрольных мероприятий строительного контроля, а также наличия отметок при отсутствии замечаний, в ходе проведения контрольных мероприятий строительного контроля	
	<b>11.</b> Записи об исполнительной документации раздела 6 общего журнала работ содержат указания вида работ, места расположения конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и др.	
	<b>12.</b> Формы специальных журналов работ соответствуют требованиями документов по стандартизации, в том числе СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»	
	<b>13.</b> Контроль за соответствием фактически выполняемых работ и данных о работах, отраженных в Журналах работ	

14. Другие параметры/показатели или процедура контроля

---

15. Замечания по п.п. (перечислить пункты)

---

16. Замечания отражены в приложении к настоящему акту. Акт без приложения не действителен

Уполномоченный представитель подпись, дата

---

Уполномоченный представитель подпись, дата

---

Уполномоченный представитель подпись, дата

---

Настоящий акт составляется в 2-х экземплярах. Результат фиксируется в 4 разделе общего журнала работ с указанием даты и № акта



Приложение 5  
к соглашению о реализации проекта  
государственно-частного партнерства  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ГРАФИК ПРОВЕДЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ В ОБЪЕКТЕ ГЧП  
И ПРОГНОЗИРУЕМОЕ КОЛИЧЕСТВО УЧАСТНИКОВ**

№ п/п	Наименование	Показатель	Примечание
1.	Период предоставления Публичному Партнеру в безвозмездное пользование помещений Культурно-досугового центра	3 года (36 месяцев)	с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию
2.	Количество мероприятий в год	Не более 15 раз в год	
3.	Количество мероприятий в год по месяцам: - январь - февраль - с марта по октябрь - ноябрь, декабрь	1 2 1 (8) 2 (4)	Уточняется ежегодно по предварительной Заявке Публичного Партнера
4.	Количество участников	Не более 100 человек	
5.	Преимущественное время для проведения мероприятий	Пятница с 16:00 до 22:00	
6.	Возрастной состав участников	От 14 до 35 лет	