

МЭРИЯ ГОРОДА МАГАДАНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 декабря 2012 г. № 5218

Об утверждении положения о порядке заключения инвестиционных контрактов (договоров) на проведение строительства или реконструкции объектов недвижимости (кроме объектов жилого назначения) на территории муниципального образования «Город Магадан»

В целях эффективной реализации инвестиционной политики на территории муниципального образования «Город Магадан» и упорядочения контрольных функций между отраслевыми (функциональными) органами мэрии города Магадана в процессе реализации инвестиционных проектов, на основании Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», руководствуясь статьями 34.1 и 45 Устава муниципального образования «Город Магадан», мэрия города Магадана постановляет:

1. Утвердить Положение о порядке заключения инвестиционных контрактов (договоров) на проведение строительства или реконструкции объектов недвижимости (кроме объектов жилого назначения) на территории муниципального образования «Город Магадан» согласно приложению № 1.

2. Утвердить типовую форму инвестиционного контракта (договора) на проведение строительства или реконструкции объектов недвижимости (кроме объектов жилого назначения) на территории муниципального образования «Город Магадан» согласно приложению № 2.

3. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования в средствах массовой информации.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя мэра города Магадана А.В. Малашевского.

Мэр города Магадана
В.П.ПЕЧЕНЬ

**Положение
о порядке заключения инвестиционных контрактов (договоров)
на проведение строительства или реконструкции объектов
недвижимости (кроме объектов жилого назначения)
на территории муниципального образования «Город Магадан»**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение регулирует отношения между участниками инвестиционной деятельности, устанавливает порядок заключения контрактов инвестиционной деятельности в области строительства и реконструкции объектов недвижимости (кроме объектов жилого назначения), находящихся на территории муниципального образования «Город Магадан» (далее по тексту - муниципальное образование) и являющихся муниципальной собственностью. Участниками инвестиционной деятельности являются мэрия города Магадана, ее отраслевые (функциональные) органы и инвестор, определяемый по итогам инвестиционного конкурса. На основании постановления мэрии города Магадана отраслевые (функциональные) органы могут выступать заказчиками по инвестиционному контракту.

1.2. Положение разработано на основе Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Устава муниципального образования «Город Магадан», постановления мэрии города Магадана от 19.01.2011 № 110 «О муниципальной поддержке инвестиционной деятельности на территории муниципального образования «Город Магадан».

2. Требования к инвестиционным контрактам

2.1. Инвестиционный контракт должен в обязательном порядке предусматривать следующее:

- предмет инвестиционного контракта;
- подробное описание объекта, подлежащего строительству или реконструкции с включением дополнительного описания объектов инженерной и социальной инфраструктуры, строительство которых берут на

себя участники инвестиционной деятельности;

- распределение долей между участниками инвестиционного контракта по результатам его реализации (с подробным описанием имущества, передаваемого каждой стороне, в том числе, объектов социальной и инженерной инфраструктуры);

- содержание, подробное описание этапов реализации инвестиционного проекта (проектирование, получение необходимых разрешений, реконструкция, ввод в эксплуатацию, оформление имущественных прав, эксплуатация);

- сроки производства работ и ввода в эксплуатацию отдельных пусковых комплексов;

- основания прекращения инвестиционного контракта;

- гарантии исполнения обязательств;

- основания и виды ответственности за нарушение условий инвестиционного контракта.

2.2. Размер долей муниципального образования и инвестора по инвестиционному контракту определяется в процентном соотношении от стоимости строительства или реконструкции инвестиционного объекта с учетом оценочной стоимости муниципального имущества, которая определяется независимым оценщиком на момент объявления инвестиционного конкурса и вложенных инвестиций.

2.3. Стоимость строительства или реконструкции инвестиционного объекта на момент объявления инвестиционного конкурса является ориентировочной и может быть изменена с учетом документально подтвержденных фактических затрат на его строительство или реконструкцию.

3. Порядок согласования и заключения инвестиционного контракта

3.1. Комитет по управлению муниципальным имуществом города Магадана в течение 15 рабочих дней с момента определения инвестора на основании протокола заседания инвестиционного Совета подготавливает проект инвестиционного контракта с пакетом документов, необходимых для подписания данного инвестиционного контракта, и самостоятельно обеспечивает согласование проекта инвестиционного контракта с подразделениями мэрии города Магадана.

3.2. Согласование и подписание дополнительных соглашений к инвестиционному контракту и актов о реализации инвестиционного

контракта осуществляются в порядке, установленном в пункте 4.1 настоящего положения.

3.3. Для согласования проектов инвестиционных контрактов и дополнительных соглашений к ним устанавливаются следующие сроки:

- заместителем мэра, председателем инвестиционного совета - 2 дня;
- комитетом экономического развития мэрии города - 2 дня;
- департаментом экономики и финансов мэрии города - 3 дня;
- правовым управлением мэрии города - 3 дня;
- департаментом строительства, архитектуры, технологического и экологического контроля мэрии города Магадана - 3 дня;
- инвестором, определенным по результатам инвестиционного конкурса - 5 дней.

4. Контроль за реализацией инвестиционного контракта

4.1. Комитет по управлению муниципальным имуществом города Магадана в срок не более 7 дней после подписания и регистрации инвестиционного контракта в комитете экономического развития мэрии города Магадана направляет копии заключенного инвестиционного контракта со всеми приложениями в:

- департамент строительства, архитектуры, технологического и экологического контроля мэрии города Магадана - для осуществления строительного контроля в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации по качеству и объемам возводимого (реконструируемого) инвестиционного объекта;

- комитет экономического развития мэрии города Магадана - для осуществления контроля за сроками предоставления в установленном порядке инвестором ежеквартальной отчетности о ходе реализации инвестиционного проекта, за соответствием фактических показателей реализации инвестиционного проекта показателям, установленным в бизнес-плане;

- департамент экономики и финансов мэрии города Магадана - для контроля за целевым использованием бюджетных средств, перечисленных инвестору в ходе реализации инвестиционного проекта.

4.2. Комитет по управлению муниципальным имуществом города Магадана обеспечивает:

- контроль за сроками заключения инвестором договора аренды

земельного участка в соответствии с условиями инвестиционного контракта;

- контроль за своевременностью подписания акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

**Типовая форма
инвестиционного контракта (договора)
на проведение строительства или реконструкции объектов
недвижимости (кроме объектов жилого назначения)
на территории муниципального образования «Город Магадан»**

Настоящий инвестиционный контракт заключен в городе Магадане «__» _____ 20__ г. между: мэрией города Магадана, именуемой в дальнейшем «Пользователь», в лице мэра города Владимира Петровича Печеного, действующего на основании Устава муниципального образования «Город Магадан», с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице _____, действующего на основании _____, со второй стороны (далее - Стороны), заключили настоящий контракт о нижеследующем:

Статья 1. Термины и их толкование

Для целей настоящего инвестиционного контракта (далее - Контракт) применяются следующие термины и толкования:

1.1. Инвестор - организация, реализующая инвестиционный проект.

1.2. Инвестиционный проект - совокупность организационно-технических мероприятий по строительству или реконструкции объекта недвижимости (кроме объектов жилого назначения) с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) в форме проведения предпроектных, проектных, подготовительных ремонтных, пусконаладочных работ, работ, связанных с вводом инвестиционного объекта в эксплуатацию, и оформления имущественных прав.

1.3. Инвестиционный объект - здание (кроме жилого назначения), транспортные и (или) инженерные, электрические сети и сооружения, на создание и реконструкцию которых инвестор направляет собственные и (или) привлеченные средства в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.4. Распорядительный документ - правовой акт органа или должностного лица органа местного самоуправления муниципального образования «Город Магадан», который является основанием для проектирования, строительства или реконструкции инвестиционного объекта.

1.5. Строительная площадка - земельный участок, предоставляемый инвестору в аренду на период строительства или реконструкции инвестиционного объекта.

1.6. Пусковой комплекс - часть инвестиционного объекта, предъявляемая к приемке в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

1.7. Учетная регистрация - регистрация инвестиционных контрактов, дополнительных соглашений и изменений к ним в порядке, устанавливаемом мэрией

города Магадана.

Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта по строительству или реконструкции _____

(наименование инвестиционного объекта)

далее именуемого «Объект», площадью (протяженностью, мощностью, объемом и т.п.) на земельном участке по адресу: _____, с ориентировочным объемом инвестиций в текущих ценах _____ рублей, в том числе инвестиции мэрии города Магадана _____ рублей.

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных (привлеченных) средств произвести строительство (реконструкцию) Объекта по адресу: _____.

Дата ввода Объекта в эксплуатацию через _____ месяцев с момента заключения настоящего Контракта.

На момент заключения Контракта земельный участок и находящиеся на нем сооружения свободны от текущих имущественных обязательств.

Гарантийный срок эксплуатации Объекта после завершения строительства (реконструкции) составляет 5 лет.

Статья 3. Имущественные права Сторон

3.1. Соотношение раздела имущества по итогам реализации Контракта устанавливается между Сторонами в пропорции:

Мэрия города Магадана:

- ____%;

Инвестор:

- ____%.

После ввода Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями действующего законодательства соотношение раздела имущества по итогам реализации Контракта подлежит уточнению, путем подписания дополнительного соглашения.

3.2. Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Инвестору, по итогам реализации Контракта определяется на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

3.3. Все строения и сооружения на земельном участке (если таковые имеются) передаются мэрией города Магадана инвестору в течение месяца с момента подписания настоящего Контракта по акту приемки-передачи на период строительства или реконструкции Объекта.

3.4. Если в процессе реализации инвестиционного проекта Инвестор обеспечит выход площадей (протяженности, мощности, объемов и т.п.) по Объекту в размерах больших, чем предполагается Контрактом, то дополнительная площадь (протяженность,

мощность, объем и т.п.) распределяется в тех же соотношениях раздела имущества, что установлено п. 3.1 Контракта, если иное не определено дополнительным соглашением.

3.5. Если в процессе реализации инвестиционного проекта Инвестор увеличит затраты на строительство или реконструкцию Объекта, то соотношение раздела имущества по итогам реализации Контракта остается неизменным.

3.6. Если в процессе реализации инвестиционного проекта Инвестор уменьшит затраты по строительству или реконструкции Объекта, то доля мэрии города Магадана по итогам реализации Контракта соответствует сумме вложенных инвестиций.

3.7. Оформление имущественных прав Сторон по результатам реализации инвестиционного проекта с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту производится в установленном законом порядке после сдачи Объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по Контракту и приложений к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям Контракта.

3.8. Право аренды на земельный участок оформляется на период проектирования и строительства или реконструкции в краткосрочную аренду в границах, утвержденных проектом.

Статья 4. Сроки и содержание этапов работ

4.1. Первый этап. Содержание работ этапа:

4.1.1. Начало этапа - подписание протокола предварительного распределения соотношения имущества (площадей, протяженности, мощностей, объемов и т.п.) между Сторонами.

4.1.2. Оформление правоустанавливающих документов на земельный участок в соответствии порядком и сроками, установленными действующим законодательством.

4.1.3. Получение градостроительного плана земельного участка.

4.1.4. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации.

4.1.5. Получение положительного заключения экспертизы проектной документации Объекта (в случае, если такая проектная документация в соответствии с действующим законодательством подлежит экспертизе).

4.1.6. Оформление согласия всех правообладателей Объекта в случае реконструкции такого Объекта.

4.1.7. Окончание этапа - получения разрешения на строительство или реконструкцию Объекта.

4.2. Второй этап. Содержание работ этапа:

4.2.1. Начало этапа - осуществление строительства или реконструкции Объекта.

4.2.2. Оформление акта приемки Объекта строительства или реконструкции.

4.2.3. Оформление документов, подтверждающих соответствие построенного или реконструированного Объекта требованиям технических регламентов, проектной

документации, техническим условиям.

4.2.4. Оформление схемы, отображающей расположение построенного, или реконструированного Объекта, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка.

4.2.5. Получение заключения органа государственного строительного надзора.

4.2.6. Окончание этапа - получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.3. Третий этап. Содержание работ этапа:

4.3.1. Начало этапа - завершение расчетов соотношения разделов имущества и урегулирование претензий.

4.3.2. Подписание Сторонами акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

4.3.3. Окончание этапа и выполнение Контракта в целом - оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Статья 5. Обязанности Сторон

5.1. Мэрия города Магадана обязуется:

5.1.1. Оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию мэрии города Магадана, в том числе обеспечивать подготовку и своевременное принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта.

5.1.2. Организовать и обеспечить контроль за реализацией инвестиционного проекта.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии с проектной документацией.

5.2.2. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания площадки, на которой осуществляется строительство (реконструкция) Объекта в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос.

5.2.3. Обеспечить инженерную подготовку территории в соответствии с техническими условиями.

5.2.4. Обеспечить сдачу, ввод и качество Объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства, техническими нормами и в сроки, определенные п. 2.2 Контракта.

5.2.5. Обеспечить ежеквартальное не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представление мэрии города Магадана информации о ходе реализации инвестиционного проекта в соответствии с пунктом 7.2 Порядка формирования перечня инвестиционных объектов, регистрации, экспертизы, рассмотрения и реализации инвестиционных проектов, предоставляемых на

инвестиционные конкурсы, проводимые на территории муниципального образования «Город Магадан», утвержденного постановлением мэрии города Магадана от 19.11.2011 № 110 «О муниципальной поддержке инвестиционной деятельности на территории муниципального образования «Город Магадан».

5.2.6. Осуществлять своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельным участком.

Статья 6. Уступка прав по Контракту

6.1. Инвестор вправе по согласованию с мэрией города Магадана уступить свои права по контракту третьему лицу (новому инвестору) полностью или частично при условии принятия последним условий и обязательств по настоящему Контракту.

6.2. Частичная и (или) полная уступка прав оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между Сторонами и новым инвестором, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта.

6.3. При оформлении дополнительного соглашения об уступке прав новый инвестор обязан предоставить в мэрию города Магадана следующие документы:

- копии учредительных документов, нотариально заверенные;

- бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках на последнюю отчетную дату и за предшествующий финансовый год с отметкой о принятии Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 России по Магаданской области;

- справку Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 1 России по Магаданской области об отсутствии задолженности по налоговым платежам в бюджет и внебюджетные фонды;

- справку из банка об отсутствии картотеки № 2, полученную не позднее чем, за один месяц до момента подачи документов.

6.4. Мэрия города Магадана не несет ответственности по договорам Инвестора с третьими лицами.

6.5. При утрате одной из сторон прав юридического лица вследствие реорганизации права и обязанности, предусмотренные настоящим Контрактом, переходят к соответствующему правопреемнику.

Статья 7. Срок действия Контракта

Контракт вступает в силу с момента подписания его всеми Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Статья 8. Изменение и расторжение Контракта

8.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

8.2. Обязательства Сторон по Контракту прекращаются:

- по письменно оформленному соглашению Сторон;

- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта.

8.3. В случае недостижения соглашений, в том числе разногласий Сторон по определению суммы выкупа (размера затрат, понесенных Инвестором на реализацию проекта по работам, принятым по актам приема-передачи, при расторжении Контракта (пункт 8.4) данный спор подлежит рассмотрению в арбитражном суде Магаданской области.

8.4. В случае расторжения Контракта мэрия города Магадана в течение 30 дней имеет приоритетное право принять решение о выкупе по себестоимости у Инвестора результатов произведенных работ на основании документов, подтверждающих затраты Инвестора, без применения коэффициентов инфляции и поправочных коэффициентов (на момент расторжения). В этом случае в сумму выкупа не включаются:

- неполученные доходы и косвенные убытки;
- штрафы по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией инвестиционного проекта;
- взносы по страхованию риска (рисков);
- затраты по доработке просроченной исходно-разрешительной документации;
- затраты по подготовке документации, не соответствующей функциональному назначению Объекта, подлежащего строительству или реконструкции новым инвестором;
- затраты по работам, не являющимся предметом настоящего Контракта;
- затраты по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения площадки, для строительства или реконструкции Объекта;
- затраты, понесенные Инвестором при участии в инвестиционном конкурсе.

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае превышения сроков ввода объектов в эксплуатацию, в том числе уступки Инвестором прав и обязанностей новому инвестору с увеличением срока ввода объекта мэрия города Магадана вправе взыскать с инвестора пени в размере 0,1% от суммы невыполненных работ за каждый полный месяц просрочки даты ввода Объекта в эксплуатацию.

9.3. В случае невыполнения мэрией города Магадана обязательств по пункту 5.1 Контракта ответственность наступает в соответствии с действующим законодательством.

Статья 10. Форс-мажор

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор):

стихийные бедствия, эпидемия, наводнение и т.д. освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по

Контракту.

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другие Стороны о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Инвестор вправе отказаться от продолжения Контракта без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 11. Разрешение споров

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем переговоров, данные споры разрешаются Сторонами путем обращения в арбитражный суд Магаданской области.

Статья 12. Заключительные положения

12.1. Одновременно с подписанием Контракта Стороны могут назначить своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию, и уведомить об этом друг друга письменно.

12.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

12.3. Контракт составлен в _____ экземплярах - по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.4. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:

1) постановление мэрии города Магадана о проведении инвестиционного конкурса;

2) протокол заседания инвестиционного совета об определении Инвестора;

3) копии учредительных документов Инвестора и нового инвестора;

4) дополнения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе;

5) акт о результатах реализации инвестиционного проекта;

6) акт о передаче доли по Контракту;

7) надлежащим образом оформленные копии договора страхования ответственности;

8) информация комитета по управлению имуществом города Магадана на дату окончания реализации инвестиционного проекта об отсутствии задолженности Инвестора или нового инвестора по арендной плате за земельный участок Объекта.

Статья 13. Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Пользователь:

Инвестор:

«Пользователь»

«Инвестор»

Мэр города Магадана

В.П. Печеный

М.П.

М.П.

Согласование:

Заместителем мэра, председателем инвестиционного совета _____

Департаментом по экономике и финансам мэрии города _____

Правовым управлением мэрии города _____

Комитетом экономического развития мэрии города _____

Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Магадана

Департаментом строительства, архитектуры, технического и
экологического контроля мэрии города Магадана _____
