

МЭРИЯ ГОРОДА МАГАДАНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 16 августа 2012 г. № 3328

Об утверждении положения «О порядке заключения инвестиционных контрактов (договоров) на проведение строительства, реконструкции объекта недвижимости жилищного 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, реконструкции объектов капитального строительства жилищного назначения на территории муниципального образования «Город Магадан» согласно приложению № 1.

2. Утвердить проект инвестиционного контракта (договора) на проведение строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилищного назначения на территории муниципального образования «Город Магадан» согласно приложению № 2.

3. Признать утратившим силу Постановление мэра города Магадана от 04.09.2006 № 1612 «Об утверждении Положения «О порядке заключения инвестиционных контрактов (договоров) на проведение строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилищного назначения на территории муниципального образования «Город Магадан».

4. Настоящее Постановление вступает в силу после официального опубликования в средствах массовой информации.

5. 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, реконструкции объектов
капитального строительства жилищного назначения
на территории муниципального образования «Город Магадан»**

1. Общие положения

Настоящее Положение регулирует отношения между участниками инвестиционной деятельности, устанавливает порядок заключения контрактов инвестиционной деятельности в области строительства и реконструкции объектов жилищного фонда, находящихся на территории муниципального образования.

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 следующие существенные условия:

- предмет контракта;
- подробное описание объекта капитального строительства, подлежащего реконструкции с включением описания объектов инженерной и социальной инфраструктуры, строительство которых берут на себя стороны;
- распределение долей между участниками 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 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 контракта;
- гарантии исполнения обязательств;
- основания и виды ответственности за нарушение условий контракта.

2.2. Доля муниципального образования по контракту определяется в процентном соотношении от стоимости объекта подлежащего строительству, реконструкции, оцененного независимыми оценщиками на момент объявления инвестиционного конкурса.

3. Документы, представляемые инвестором до подписания контракта

3.1. Инвестор до подписания контракта представляет в комитет экономического развития мэрии города Магадана документы в соответствии с пунктом 4.4 приложения № 3 к Постановлению мэрии города Магадана от 19.01.2011 № 110 «О муниципальной поддержке инвестиционной деятельности на территории муниципального образования «Город Магадан».

3.2. Указанные документы представляются для формирования персонального дела инвестиционного проекта. Должностные лица и подразделения мэрии города, осуществляющие согласование контракта, в случае необходимости, могут знакомиться с материалами дела.

4. Порядок согласования и заключения инвестиционного контракта

4.1. 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 контракта, и самостоятельно обеспечивает согласование проекта инвестиционного контракта с подразделениями мэрии города.

4.2. Согласование и подписание дополнительных соглашений к контракту и актов о реализации инвестиционного контракта осуществляются в порядке, установленном в пункте 4.1 настоящего Положения.

4.3. Установить сроки согласования проектов инвестиционных контрактов:

- 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.

5. Контроль за реализацией инвестиционного контракта

5.1. 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 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) объекта капитального строительства;

- 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;

- управление по учету и распределению жилой площади мэрии города Магадана - для обеспечения контроля за обязательствами инвестора по числу жилых помещений, приходящихся на долю муниципального образования «Город Магадан» и их дальнейшему учету.

5.2. 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.

**Инвестиционный контракт (договор)
на проведение строительства, реконструкции объектов
капитального строительства жилищного назначения
на территории муниципального образования «Город Магадан»**

Настоящий 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 контракта (далее - Контракт) применяются следующие термины и толкования:

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

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

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

1.4. Строительная площадка - земельный участок с расположенным на нем строением, предоставляемый инвестору в аренду на период строительства, реконструкции объекта.

1.5. Общая площадь объекта - сумма площадей всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного) и встроенно-пристроенных

помещений.

1.6. Общая площадь квартир - общая площадь жилых и подсобных помещений квартир, включая площади летних помещений, определяемая согласно СНиПу 2.08.01-89 «Жилые здания».

1.7. Общая жилая площадь объекта - общая жилая площадь квартир.

1.8. Общая нежилая площадь объекта - общая площадь нежилых помещений, в том числе: площадь полезная, площадь общего пользования (л/клетки, площадки, чердаки и т.п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроенно-пристроенных гаражей-стоянок, подвальных помещений, чердаков, площади встроенно-пристроенных помещений.

1.9. Пусковой комплекс - часть инвестиционного проекта, здание, законченное строительством и предъявляемое к приемке государственной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной Сторонами в установленном порядке.

1.10. 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 строительства, реконструкции _____, далее именуемого «Объект», на земельном участке по адресу: _____, с ориентировочным объемом инвестиций в текущих ценах _____ рублей, в том числе инвестиции в муниципальное жилье (доля мэрии города Магадана) _____ рублей.

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных (заемных) средств произвести реконструкцию Объекта по адресу: _____, размер общей площади _____ кв. м, в том числе общей площади квартир _____ кв. м, в том числе площадь встроенно-пристроенных помещений _____ кв. м, дата ввода Объекта в эксплуатацию _____.

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 либо 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:

- ____% общей площади квартир (____ кв. м общая площадь здания, в том числе ____ кв. м общая площадь квартир);
- ____% общей нежилой площади (____ кв. м);
- ____% площади подземных помещений, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, технические этажи, техподполья, электрощитовые) (____ кв. м).

Инвестор:

- ____% общей площади квартир (____ кв. м общая площадь здания, в том числе ____ кв. м общая площадь квартир);
- ____% общей нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые) (____ кв.м).

После получения заключения государственной экспертизы на проектную документацию, а также после ввода объекта в эксплуатацию 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 передаются мэрией города Магадана инвестору в течение месяца с момента подписания настоящего Контракта по акту приемки-передачи на период строительства, реконструкции.

3.4. Если в процессе реализации проекта инвестор обеспечит выход площадей по Объекту в размерах больших, чем предполагается Контрактом, то дополнительная площадь распределяется в тех же соотношениях, что и основная площадь (п. 3.1), если иное не определено дополнительным соглашением.

3.5. Если в процессе реализации проекта инвестор увеличит затраты по строительству, реконструкции объекта, то соотношение раздела имущества

по итогам реализации Контракта остается неизменным.

3.6. Если в процессе реализации проекта инвестор уменьшит затраты по строительству, реконструкции объекта, то доля мэрии города Магадана по итогам реализации Контракта остается в сумме вложенных инвестиций.

3.7. Оформление имущественных прав Сторон по результатам реализации 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 (пускового комплекса) согласно условиям Контракта.

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

3.9. Создаваемые в процессе инвестирования и строительства Объекта инженерные коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства являются общим имуществом собственников многоквартирного дома и после их приемки Государственной комиссией в соответствии с исполнительной документацией подлежат в установленном порядке передаче на обслуживание управляющей компании, если иное не установлено соглашением Сторон. Перечень и точное описание сетей и объектов благоустройства определяются дополнительным соглашением Сторон.

Статья 4. Сроки и содержание этапов работ

4.1. Первый этап. Содержание работ этапа:

4.1.1. Начало этапа - подписание протокола предварительного распределения нежилых помещений (долей).

4.1.2. Оформление правоустанавливающих документов на земельный участок.

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 капитального строительства (если такая проектная документация подлежит экспертизе).

4.1.6. Оформление согласия всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

4.1.7. Окончание этапа - получения разрешения на строительство.

4.2. Второй этап. Содержание работ этапа:

4.2.1. Начало этапа - осуществление строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

4.2.2. Оформление акта приемки объекта капитального строительства.

4.2.3. Оформление документов, подтверждающих соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, проектной документации, техническим условиям.

4.2.4. Оформление схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, 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 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. Передать инвестору согласно условиям Контракта в установленном порядке в течение 30 дней с момента подписания Контракта земельный участок с находящимся на нем инвестиционным объектом, если иное не предусмотрено условиями настоящего Контракта.

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

5.1.3. Организовать и обеспечить контроль за реализацией инвестиционного проекта.

5.2. Инвестор обязуется:

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

5.2.2. Обеспечить сдачу Объекта Государственной комиссии по приемке законченных строительством (реконструкцией) зданий в сроки, определенные Контрактом.

5.2.3. 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».

5.2.4. Обеспечить строительство (реконструкцию) и ввод Объекта в эксплуатацию в сроки, установленные Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

5.2.5. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной площадки в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос.

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

5.2.7. 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 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 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 строительной площадки;
- 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 двух 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;

3) дополнения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе;

4) акт о результатах реализации инвестиционного проекта;

5) акт о передаче доли по инвестиционному контракту;

6) надлежащим образом оформленные копии договора страхования ответственности;

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 _____

Комитетом экономического развития мэрии города _____

Департаментом по экономике и финансам мэрии города _____

Правовым управлением мэрии города _____

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

Комитетом по управлению муниципальным имуществом _____

Управлением по учету и распределению жилой площади мэрии города
Магадана _____
