

**Порядок
заключения инвестиционных договоров
в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной
собственности городского округа «Город Калининград»,
либо для создания нового имущества с последующим получением его или его
части в муниципальную собственность городского округа
«Город Калининград»**

Раздел 1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок, разработанный в целях повышения эффективности использования имущества городского округа «Город Калининград» (далее – городской округ), привлечения инвестиций в экономику городского округа, а также усиления контроля за использованием имущества городского округа, определяет порядок и условия заключения инвестиционных договоров в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности городского округа, а также для создания нового имущества с последующим получением его или его части в муниципальную собственность городского округа.

1.2. Настоящий порядок не распространяет своё действие на привлечение инвестиций в рамках заключаемых от имени городского округа концессионных соглашений, а также договоров на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, заключаемых организациями коммунального комплекса.

1.3. Понятия, используемые в настоящем порядке, означают следующее:

«инвестиционный договор» - заключаемая в соответствии с настоящим порядком сделка, направленная на осуществление инвестиционной деятельности и представляющая собой смешанный договор, содержащий обязательства сторон по выполнению условий проведения реконструкции, завершения строительства объекта недвижимости (иных инвестиционных условий);

«обязательства инвестиционного характера» - обязательства, содержащие инвестиционные условия, принятые и утвержденные нормативно-правовыми актами либо иным образом, до утверждения настоящего Порядка;

«инвестиционный проект» - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план);

«инвестиционные условия» - совокупность прав и обязанностей администрации городского округа «Город Калининград» (далее «администрация») и инвестора при предоставлении объектов недвижимости, которые определены в соответствии с настоящим порядком, сведения об объекте недвижимости, находящегося в муниципальной собственности и предлагаемом для реализации инвестиционного проекта;

«инвестор» - физическое или юридическое лицо (российское и/или иностранное), заключившее инвестиционный договор и обеспечивающее финансирование (софинансирование) инвестиционного проекта за счет собственных средств, привлечения финансовых ресурсов соинвесторов либо заемных средств;

«результат инвестирования» - вновь созданная в результате инвестиционной деятельности вещь - недвижимое имущество.

1.4. Заключение инвестиционных договоров осуществляется по результатам проведения торгов.

1.5. Торги проводятся администрацией в соответствии с действующим законодательством.

1.6. До объявления торгов на право заключения инвестиционных договоров, инвестиционные условия подлежат согласованию с окружным Советом депутатов города Калининграда.

1.7. Согласование оформляется решением окружного Совета депутатов. Инвестиционные условия указываются в Приложении к решению окружного Совета депутатов.

1.8. Для принятия решения о согласовании инвестиционных условий администрация представляет в окружной Совет депутатов следующую информацию:

- 1) инвестиционные условия подлежащих заключению договоров;
- 2) технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта и предполагаемый объем инвестиций;
- 3) предполагаемое распределение результатов инвестирования;
- 4) ответственность за ненадлежащее исполнение инвестиционных условий, предусмотренных инвестиционным договором.

1.9. Изменение инвестиционных условий договоров, заключенных по результатам проведения торгов, осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к договору на основании согласованной окружным Советом депутатов новой редакции инвестиционных условий, оформленной решением, в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

1.10. Изменение сроков исполнения инвестиционных условий и/или срока действия инвестиционного договора, заключенного по результатам проведения торгов, оформляется путем подписания дополнительного соглашения к договору, в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. При этом согласование с окружным Советом депутатов не требуется.

Раздел 2. Полномочия окружного Совета депутатов при заключении инвестиционных договоров

Окружной Совет депутатов:

- определяет порядок заключения инвестиционных договоров;
- согласовывает инвестиционные условия.

Раздел 3. Полномочия администрации при заключении инвестиционных договоров

Администрация:

- определяет объекты инвестиционной деятельности;
- разрабатывает технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта;
- вносит инвестиционные условия на согласование в окружной Совет депутатов;
- утверждает порядок проведения торгов на право заключения инвестиционных договоров;
- организует проведение торгов на право заключения инвестиционных договоров;
- определяет персональный состав конкурсной (аукционной) комиссии и порядок ее работы. При этом в состав комиссии с правом решающего голоса включаются представители администрации и депутаты окружного Совета депутатов. Окружной Совет депутатов представляет организатору проведения торгов предложения по персональному составу депутатов для включения в комиссию;
- заключает инвестиционные договоры;
- осуществляет контроль за выполнением инвестиционных договоров;
- изменяет, на основании заявления инвестора, срок исполнения инвестиционных условий и/или срок действия инвестиционного договора.

Раздел 4. Инвестиционные условия

4.1. К инвестиционным условиям относятся:

1) сведения об объекте недвижимого имущества, находящемся в муниципальной собственности городского округа, предлагаемом для реализации инвестиционного проекта с привлечением внебюджетных средств:

- основные характеристики объекта недвижимости;
- сведения о государственной регистрации права муниципальной собственности на объект недвижимости;
- функциональное назначение объекта недвижимости с указанием его фактического использования;
- описание качественного состояния объекта недвижимости;
- сведения о правах третьих лиц на объект недвижимости;
- оценочная стоимость объекта недвижимого имущества;

2) результат инвестиционной деятельности;

3) предполагаемый суммарный объем капитальных вложений сторон инвестиционного договора, необходимых для реализации инвестиционного проекта;

4) обязательства инвестора по оказанию услуг, выполнению работ, передаче городскому округу имущественных и иных прав;

5) способы обеспечения обязательств инвестора по инвестиционному договору (представление банковской гарантии, страхование рисков, связанных с реализацией инвестиционного проекта, внесение обеспечительного платежа на счет администрации, поручительство и др.).

4.2. Дополнительно в перечень инвестиционных условий включаются при необходимости проведения соответствующих мероприятий:

1) возмещение городскому округу затрат за снос движимого и недвижимого имущества, перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования;

2) обязательства по предоставлению в муниципальную собственность городского округа жилых помещений, необходимых для расселения проживающих в объекте недвижимости граждан, либо освобождения нежилых помещений, необходимых для перемещения муниципальных учреждений (предприятий);

3) иные права и обязанности сторон инвестиционного договора, связанные с особенностями объекта недвижимости, предоставляемого для целей осуществления инвестиционной деятельности, и назначением результата инвестирования (в том числе обязательства по строительству, ремонту и реконструкции объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур).

Раздел 5. Порядок определения размера долей инвестора и городского округа в праве общей долевой собственности на созданный или реконструированный объект недвижимости

5.1. Размер доли городского округа в праве общей долевой собственности на вновь созданный или реконструированный объект капитальных вложений определяется в соответствии с условиями инвестиционного договора, но не менее суммарной величины:

1) рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности на момент заключения инвестиционного договора (в случае проведения реконструкции, завершения строительства);

2) суммы потерь бюджета в виде недополученных доходов при реализации инвестиционного проекта;

3) суммы расходов бюджета на проведение независимой оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, а также иных расходов, связанных с реализацией инвестиционного проекта.

5.2. Размер доли инвестора в праве общей долевой собственности на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости определяется в соответствии с условиями инвестиционного договора с учетом суммарного объема инвестиций, направляемых инвестором на выполнение инвестиционного договора.

5.3. Независимо от величины объема инвестиций, направляемых инвестором на выполнение инвестиционного договора, доля городского округа в праве общей долевой собственности на созданный (реконструированный) объект капитального строительства не может быть менее доли, установленной инвестиционным договором, при этом стоимость имущества, передаваемого городскому округу, не может быть меньше стоимости установленной пунктом 5.1. настоящего Порядка.

5.4. В случае выделения долей сторон инвестиционного контракта в праве общей долевой собственности в натуре учитываются конструктивные особенности объекта недвижимости, назначение нежилых помещений в его составе.

5.5. Право собственности городского округа и инвестора на вновь созданный (реконструированный) объект недвижимости подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.6. В случае разногласий сторон по определению размера долей (выделению их в натуре) во введенном в эксплуатацию объекте недвижимости вопрос решается в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.7. Права инвестора на земельный участок, занимаемый объектом недвижимости, определяются условиями инвестиционного договора в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами городского округа.

Раздел 6. Контроль за реализацией инвестиционных договоров

6.1. Администрация осуществляет контроль за реализацией инвестиционных договоров, ведет реестр инвестиционных договоров, заключенных на территории городского округа «Город Калининград».

6.2. В целях обобщения информации о реализующихся в городском округе инвестиционных проектах и ходе исполнения условий инвестиционных договоров администрация ежегодно в срок до 01 марта года, следующего за отчетным, представляет в окружной Совет депутатов отчет о реализации инвестиционных договоров.

Раздел 7. Заключительные и переходные положения

7.1. Инвестиционные договоры, заключенные до вступления в силу настоящего Порядка (действующие договоры), а также обязательства инвестиционного характера сохраняют свое действие на весь период, на который они заключены.

7.2. Изменение инвестиционных условий инвестиционных договоров, заключенных до вступления в силу настоящего Порядка (действующих договоров), осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к договору на основании согласованной окружным Советом депутатов новой редакции инвестиционных условий, оформленной решением.

Окружной Совет вправе отказать в согласовании новых инвестиционных условий в следующих случаях:

- при уменьшении доли, размера или стоимости имущества, подлежащих передаче в собственность городского округа «Город Калининград» по результатам реализации проекта;
- при увеличении имеющихся или возникновении новых обязательств городского округа.

7.3. Изменение сроков исполнения инвестиционных условий и/или срока действия инвестиционного договора, заключенного до вступления в силу настоящего Порядка (действующие договоры), оформляется путем подписания дополнительного соглашения к договору, в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

При этом согласование с окружным Советом депутатов не требуется.

7.4. Изменение инвестиционных условий обязательств инвестиционного характера, в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, подлежит согласованию с окружным Советом депутатов. В случае согласования решением окружным Советом депутатов новой редакции инвестиционных условий между сторонами подписывается инвестиционный договор. В случае отказа окружного Совета депутатов в изменении инвестиционных условий исполнению подлежат ранее взятые обязательства.

7.5. В случае изменения сроков исполнения обязательств инвестиционного характера, в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, между сторонами подписывается инвестиционный договор. При этом согласование данного договора с окружным Советом депутатов не требуется.