



ДУМА КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ПЯТОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ

09.06.2010 № 55

Об утверждении Положения об инвестициях в объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Качканарского городского округа, и Примерной формы инвестиционного договора

В целях развития на территории Качканарского городского округа инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений в объекты недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, в соответствии с Уставом Качканарского городского округа, утвержденным решением Качканарской городской Думы от 09.06.2005 г. № 62 («Качканарское время», № 31 от 03.08.2005 г.) в редакции решений Качканарской городской Думы от 26.12.2005 г. № 119 («Качканарское время», № 53, 28.12.2005 г.), от 10.07.2006 г. № 220 («Качканарское время», № 35, 16.08.2006 г.), от 08.02.2007 г. № 307, от 13.12.2007 г. № 445 («Качканарское время», № 10, 05.03.2008 г.), от 23.10.2008 г. № 604 («Качканарское время», № 52, 24.12.2008 г.), от 04.12.2008 г. № 635 («Качканарское время», № 50, 09.12.2008 г.), от 15.10.2009 г. № 85 («Качканарское время», № 49, 18.11.2009 г.), Дума Качканарского городского округа

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение об инвестициях в объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Качканарского городского округа (прилагается).
2. Утвердить Примерную форму инвестиционного договора (прилагается).
3. Определить Комитет по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа как уполномоченный орган местного самоуправления на осуществление от имени Качканарского городского округа действий по исполнению Положения об инвестициях в объекты

недвижимого имущества, находящиеся в собственности Качканарского городского округа.

4. Настоящее решение опубликовать в газете «Качканарское время», обнародовать на сайте Качканарского городского округа в системе Интернет.

5. Настоящее решение вступает в силу по истечению 10 дней после дня опубликования.

Председатель Думы
городского округа

_____ Г.В. Русских

Глава
городского округа

_____ С.М. Набоких

УТВЕРЖДЕНО
решением Думы
Качканарского городского округа
от 09.06.2010 № 55

ПОЛОЖЕНИЕ
об инвестициях в объекты недвижимого имущества,
находящиеся в собственности Качканарского городского округа

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение об инвестициях в объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Качканарского городского округа (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 26.06.1991 г. №1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», Федеральным законом от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Уставом Качканарского городского округа.

2. Привлечение инвестиций в форме капитальных вложений в объекты недвижимого имущества (далее – привлечение инвестиций) осуществляется путем вовлечения в инвестиционный процесс различных видов вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, в том числе временно приостановленных и законсервированных строек и объектов, находящихся в муниципальной собственности.

3. Привлечение инвестиций в соответствии с настоящим Положением осуществляется в целях завершения строительства, проведения реконструкции объектов недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности.

4. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с подготовкой, заключением, исполнением и прекращением инвестиционных договоров о долевом участии в строительстве (реконструкции) объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности.

5. Для целей настоящего Положения используются следующие понятия:

1) объект недвижимого имущества – объект капитального строительства, в том числе здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства;

2) объект инвестирования – объект недвижимого имущества, находящийся в муниципальной собственности, в отношении которого осуществляется деятельность по инвестированию внебюджетных средств для завершения строительства, проведения реконструкции;

3) реконструкция объекта инвестирования – изменение параметров объекта инвестирования, его частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения, в том числе его переустройство на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным оборудованием, изменение технологического или функционального назначения объекта инвестирования или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта инвестирования.

4) инвестор – физическое лицо, юридическое лицо, создаваемое на основе договора о совместной деятельности и не имеющее статуса юридического лица объединение индивидуальных предпринимателей и (или) коммерческих организаций, осуществляющее инвестиционную деятельность в форме капитальных вложений с использованием собственных и (или) привлеченных средств в объект недвижимого имущества, находящийся в муниципальной собственности, передаваемый ему для завершения строительства, проведения реконструкции с последующим оформлением доли в праве собственности на объект недвижимого имущества.

5) участник – Качканарский городской округ в лице уполномоченного органа.

6) инвестиционный договор – договор, устанавливающий права и обязанности участника и инвестора в связи с осуществлением ими на основе долевого участия деятельности по инвестированию внебюджетных средств для завершения строительства, проведения реконструкции объекта недвижимого имущества.

6. Понятия «инвестиции», «инвестиционная деятельность», «капитальные вложения» применяются соответственно в значениях, указанных в статье 1 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Понятие «строительство» применяется в значении, указанном в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Термины «муниципальное образование», «Качканарский городской округ», «городской округ», применяемые в настоящем Положении, имеют одинаковое значение.

Глава 2. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

7. Привлечение инвестиций осуществляется в объекты инвестирования, определенные Перечнем объектов инвестирования на очередной финансовый год (далее – Перечень).

8. Основанием для включения объекта недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, в Перечень является необходимость завершения его строительства и (или) проведения его реконструкции.

9. Проект Перечня формируется уполномоченным органом и утверждается Думой Качканарского городского округа ежегодно в порядке, установленном настоящим Положением.

10. Формирование проекта Перечня осуществляется на основании сведений реестра муниципального имущества Качканарского городского округа, предложений органов местного самоуправления городского округа, муниципальных предприятий (учреждений) городского округа, физических и юридических лиц.

11. Органы местного самоуправления городского округа, муниципальные предприятия (учреждения) городского округа, а также физические и юридические лица вправе направлять в уполномоченный орган свои предложения о включении объектов недвижимого имущества в Перечень с приложением документов:

1) наименование, место нахождения, технические и иные характеристики объекта инвестирования;

2) сведения о земельном участке, связанном с объектом инвестирования;

3) ограничения функционального назначения (целевого использования) объекта инвестирования;

4) предлагаемые инвестиционные условия (размер инвестиций, технико-экономические показатели объекта инвестирования в результате завершения строительства (реконструкции), максимальный срок завершения строительства (реконструкции) объекта инвестирования и др.).

12. Предложение о включении объекта недвижимого имущества в Перечень регистрируется уполномоченным органом в день поступления.

13. Для принятия объективного и взвешенного решения по предложениям о включении объектов недвижимого имущества в Перечень уполномоченный орган в месячный срок со дня регистрации такого предложения организует заседание Комиссии по вопросам инвестиционной деятельности (далее – Комиссия).

14. Полномочия Комиссии и персональный состав утверждаются постановлением Администрации Качканарского городского округа. Уполномоченный орган информирует Думу Качканарского городского округа о дате, месте и времени заседания Комиссии.

15. Сроки работ по организации рассмотрений предложений Комиссией, формированию проекта Перечня уполномоченным органом и направления в Думу Качканарского городского округа устанавливаются

графиком, утверждаемым Постановлением Администрации Качканарского городского округа.

16. Комиссия рассматривает предложения о включении объектов недвижимого имущества в Перечень и принимает одно из следующих решений:

1) рекомендовать включить в Перечень объект недвижимого имущества;

2) рекомендовать не включать в Перечень объект недвижимого имущества.

По результатам рассмотрения Комиссией предложений о включении объекта недвижимого имущества в Перечень уполномоченный орган формирует проект Перечня.

17. Включение в Перечень объектов недвижимого имущества, закрепленных на праве хозяйственного ведения (оперативного управления) за муниципальными предприятиями (учреждениями) городского округа, без согласования с соответствующим муниципальным предприятием (учреждением), а также без согласования с отраслевым структурным подразделением органа местного самоуправления, в подведомственности которого находится соответствующее муниципальное предприятие (учреждение), не допускается.

Изъятие объектов, предполагаемых к включению в Перечень и закрепленного на праве хозяйственного ведения (оперативного управления) за муниципальными предприятиями (учреждениями), производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

18. Уполномоченный орган организует получение технических характеристик объектов недвижимого имущества в форме кадастровых паспортов (в том числе земельного участка), заключения независимого оценщика о рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в порядке реализации мероприятий целевой программы по управлению и приватизации муниципального имущества Качканарского городского округа и обращается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Качканарского городского округа за регистрацией права собственности Качканарского городского округа.

19. Сформированный проект Перечня уполномоченным органом направляется для рассмотрения и утверждения Думой Качканарского городского округа.

20. Объект недвижимого имущества, находящийся в собственности Качканарского городского округа, приобретает статус объекта инвестирования с момента утверждения Перечня Думой Качканарского городского округа.

Уполномоченный орган в течение десяти рабочих дней направляет лицу, направившему предложение о включении объекта недвижимого имущества в Перечень, письменное уведомление о принятом решении.

21. Перечень содержит следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, технические и иные характеристики объекта инвестирования;
- 2) описание земельного участка, связанного с объектом инвестирования, в том числе кадастровый номер, описание границ и статуса земельного участка, наличие (отсутствие) ограничений пользования земельным участком;
- 3) ограничения функционального назначения (целевого использования) объекта инвестирования;
- 4) сведения о рыночной стоимости объекта инвестирования;
- 5) инвестиционные условия: минимальный и максимальный размер инвестиций, минимальные технико-экономические показатели объекта инвестирования в результате завершения строительства (реконструкции), максимальный срок завершения строительства (реконструкции) объекта инвестирования.

22. Внесение изменений в утвержденный Перечень осуществляется в порядке, установленном настоящим Положением для его формирования и утверждения.

23. Внесение изменений в утвержденный Перечень означает:

- 1) дополнение Перечня новыми объектами инвестирования;
- 2) внесение изменившихся сведений об объектах инвестирования;
- 3) исключение из Перечня объектов инвестирования.

24. Объекты инвестирования, включенные в Перечень, не могут быть исключены из Перечня после опубликования извещения о проведении торгов в отношении указанного объекта инвестирования.

В случае включения объекта инвестирования в Перечень в отношении указанного объекта инвестирования не могут быть заключены сделки, влекущие переход права собственности на него в ином порядке, чем предусмотрен настоящим Положением, а также указанный объект инвестирования не может быть включен в муниципальные целевые программы.

Глава 3. ПОРЯДОК ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

25. Привлечение инвестиций осуществляется на условиях инвестиционного договора, заключаемого путем проведения конкурса на право заключения инвестиционного договора.

26. По инвестиционному договору одна сторона (участник) обязуется предоставить другой стороне (инвестору) определенный этим договором объект инвестирования, право собственности на которое принадлежит участнику, а инвестор обязуется за свой счет завершить строительство или реконструировать объект инвестирования.

По результатам исполнения инвестиционного договора участник и инвестор приобретают право собственности на помещения в объекте инвестирования пропорционально соотношению рыночной стоимости

объекта инвестирования и размера инвестиций, установленного инвестиционным договором по результатам конкурса.

27. Примерная форма инвестиционного договора утверждается Думой Качканарского городского округа

28. Инвестиционный договор заключается в соответствии с примерной формой, предусмотренной пунктом 27 настоящего Положения, включающей в себя существенные условия, и может включать в себя условия, не урегулированные этой примерной формой и не противоречащие законодательству Российской Федерации и конкурсной документации.

29. В целях подготовки и согласования конкурсной документации в отношении каждого объекта инвестирования уполномоченным органом организуется работа по созданию рабочей группы по подготовке конкурсной документации. Число членов рабочей группы не может быть менее чем пять человек. Решения рабочей группы оформляются протоколами, которые подписывают члены рабочей группы, принявшие участие в заседании. Рабочая группа правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов рабочей группы, при этом каждый член рабочей группы имеет один голос. Решения рабочей группы принимаются большинством голосов от числа голосов ее членов, принявших участие в заседании. В случае равенства числа голосов голос председателя рабочей группы считается решающим.

Рабочая группа вправе привлекать к своей работе независимых экспертов.

Персональный состав рабочей группы утверждается постановлением Администрации Качканарского городского округа.

Результатом работы рабочей группы является согласованная конкурсная документация в отношении каждого объекта инвестирования, которая утверждается уполномоченным органом.

30. Организация и проведение конкурса на право заключения инвестиционных договоров осуществляется уполномоченным органом в порядке, установленном постановлением Администрации Качканарского городского округа.

31. Объект инвестирования должен находиться в собственности участника на момент заключения инвестиционного договора. На момент передачи участником объекта инвестирования инвестору такой объект должен быть свободным от прав третьих лиц.

32. Инвестор обязан за свой счет разработать и согласовать с участником проектную документацию, необходимую для завершения строительства (реконструкции) объекта инвестирования в сроки, установленные инвестиционным договором.

При разработке проектной документации на строительство (реконструкцию) объекта инвестирования инвестор обязан предусматривать проектные решения, обеспечивающие наличие доли участника в виде помещений в объекте инвестирования, которые могут использоваться как

самостоятельный объект недвижимого имущества, то есть отдельным функциональным блоком (блоками) с изолированным входом (входами).

33. Инвестор вправе привлекать к выполнению работ по завершению строительства, реконструкции объекта инвестирования третьих лиц, за действия которых он отвечает как за свои собственные.

34. Инвестор несет ответственность перед участником за допущенное при завершении строительства (реконструкции) объекта инвестирования нарушение требований, установленных инвестиционным договором, и (или) требований технических регламентов, проектной документации, иных обязательных требований к качеству завершеного строительством (реконструированного) объекта инвестирования.

35. Инвестор не вправе использовать объект инвестирования до ввода в эксплуатацию в коммерческих или иных целях, кроме как в целях, предусмотренных инвестиционным договором.

36. После завершения строительства (реконструкции) объект инвестирования подлежит разделу в натуре, при котором участник и инвестор приобретают в собственность помещения в объекте инвестирования, площадь которых определяется в процентном отношении, установленном инвестиционным договором, от общей площади объекта инвестирования.

37. Процентное соотношение площади помещений в объекте инвестирования, подлежащих передаче в собственность участника и инвестора, определяется в инвестиционном договоре на основании соотношения рыночной стоимости объекта инвестирования, установленной в соответствии с пунктом 18 настоящего Положения и указанной в Перечне, и размера инвестиций, установленного инвестиционным договором по результатам конкурса.

38. Увеличение размера инвестиций, осуществленных инвестором в завершение строительства (реконструкцию) объекта инвестирования, не является основанием для уменьшения объема имущественных прав участника.

39. Ввод в эксплуатацию завершеного строительством (реконструированного) объекта инвестирования осуществляется инвестором в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

40. В течение десяти рабочих дней со дня предоставления инвестором участнику документов, подтверждающих ввод объекта инвестирования в эксплуатацию и технического плана объекта инвестирования, участник и инвестор составляют и подписывают акт о реализации инвестиционного договора, и соглашение о разделе объекта инвестирования, в котором указываются помещения, подлежащие передаче в собственность участника и инвестора.

41. Помещения, подлежащие передаче в собственность участника и инвестора, определяются на основании технического плана объекта инвестирования.

42. В соответствии с соглашением о разделе объекта инвестирования инвестор осуществляет кадастровый учет помещений в объекте инвестирования, подлежащих передаче в собственность участника и инвестора.

43. Регистрация права собственности участника и инвестора на помещения в объекте инвестирования осуществляется на основании инвестиционного договора, акта о реализации инвестиционного договора и соглашения о разделе объекта инвестирования, а также кадастровых паспортов помещений в объекте инвестирования.

44. Контроль над исполнением обязательств по инвестиционным договорам осуществляет уполномоченный орган.

45. В ходе реализации инвестиционный договор может быть изменен по соглашению его сторон. Условия инвестиционного договора, определенные на основании решения о проведении конкурса и предложения инвестора, не могут быть изменены соглашением сторон, за исключением случая, предусмотренного статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

46. Инвестиционный договор по требованию одной из сторон может быть изменен решением суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

47. Инвестиционный договор прекращается:

- 1) по истечении срока действия инвестиционного договора;
- 2) по соглашению сторон;
- 3) при досрочном расторжении инвестиционного договора на основании решения суда по требованию стороны инвестиционного договора в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или инвестиционным договором.

48. После подписания участником и инвестором акта о реализации инвестиционного договора и соглашения о разделе объекта инвестирования владение, пользование и распоряжение участником и инвестором помещениями в объекте инвестирования осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

49. Земельный участок, на котором располагается объект инвестирования и который необходим для его использования, предоставляется инвестору в аренду на срок, который устанавливается инвестиционным договором и не может превышать срок действия инвестиционного договора.

50. Договор аренды земельного участка заключается в соответствии с законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и нормативными правовыми актами Качканарского городского округа.

51. Договор аренды земельного участка должен быть заключен с инвестором не позднее дня передачи инвестору объекта инвестирования.

52. Прекращение инвестиционного договора является основанием для прекращения предоставленных инвестору прав в отношении земельного участка.

53. После регистрации права собственности инвестора на помещения в объекте инвестирования инвестор имеет право на приобретение доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагается объект инвестирования и который необходим для его использования, пропорционально площади помещений в объекте инвестирования, находящихся в собственности инвестора.

54. Реализация инвестором права, установленного пунктом 53 настоящего Положения, осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством Российской Федерации.

Глава 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

55. Уполномоченный орган ведет учет объектов недвижимого имущества, в отношении которых направлялись предложения, принимались решения, утверждалась конкурсная документация и сведения о заключении и об исполнении инвестиционных договоров в форме реестра объектов инвестиций.

Порядок ведения реестра объектов инвестиций, форму реестра разрабатывает и утверждает Уполномоченный орган.

56. Государственная регистрация права собственности Качканарского городского округа на помещения в объекте инвестирования является основанием для внесения соответствующих изменений в реестр муниципальной собственности.

57. Хранение документов, полученных в ходе формирования Перечня, подготовки и проведения конкурса, а также по заключению и реализации инвестиционного договора осуществляется в архиве уполномоченного органа в порядке, установленном действующим законодательством.

58. В случае отсутствия заявок на участие в конкурсе на право заключения инвестиционного договора, уполномоченное лицо вправе провести повторный конкурс или в установленном настоящим Положением порядке изменить конкурсную документацию.

59. Уполномоченный орган представляет интересы Качканарского городского округа судах РФ при решении споров, вытекающих из исполнения требований настоящего Положения.

60. Действия (бездействие) органов местного самоуправления городского округа по исполнению полномочий, установленных настоящим Положением, могут быть обжалованы в претензионном и (или) судебном порядке.

61. Финансовое обеспечение исполнения настоящего Положения предусматривается из средств местного бюджета путем финансового обеспечения мероприятий муниципальных целевых программ.

62. В соответствии с трудовым законодательством РФ ответственность за своевременное и точное исполнение требований настоящего Положения несут лица, на которых возложено исполнение требований настоящего Положения.

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОГОВОРА**

город Качканар

" ___ " _____ 20__ г.

Качканарский городской округ, именуемый в дальнейшем Участником, в лице органа местного самоуправления, уполномоченного решением Думы Качканарского городского округа от __.__.____ № _____ - _____, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и _____

_____ именуемый в дальнейшем Инвестором, с другой стороны,

именуемые совместно Сторонами, в соответствии с

(протоколом комиссии о результатах проведения конкурса)

заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Участник обязуется предоставить Инвестору объект инвестирования, состав и описание которого приведены в части 2 Договора (далее - Объект), а Инвестор обязуется за свой счет _____ Объекта

(завершить строительство, реконструировать)

2. Объект Договора¹

2.1. Объектом Договора является _____

(наименование, местоположение,

общая площадь (длина, площадь застройки - для объекта незавершенного строительства),

этажность (иные особенности конструкции),

_____ кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости,

_____ описание местоположения объекта на земельном участке, назначение, иные уникальные характеристики)

¹ В случае, если конкурсной документацией предусматривается вовлечение в инвестиционный процесс нескольких объектов недвижимого имущества, каждый объект отдельно описывается в пункте 2.1 настоящей статьи.

2.2. Объект принадлежит Участнику на праве собственности на основании

_____ (наименование и реквизиты правоустанавливающих документов и (или) документов о государственной регистрации прав собственности Участника в отношении каждого объекта недвижимого имущества, входящего в состав Объекта)

2.3. Рыночная стоимость Объекта в соответствии с Отчетом об оценке от _____ № _____, произведенной _____, составляет _____ (полное наименование оценщика)

_____ рублей.
(сумма цифрами и прописью)

2.4. Объект на момент его передачи Участником Инвестору свободен от прав третьих лиц.

2.5. Участник обязуется:

а) не совершать сделки, влекущие переход права собственности на Объект;

б) со дня передачи Объекта Инвестору не осуществлять передачу Объекта в аренду третьим лицам или иным образом обременять права на Объект.

2.6. Участник обязан передать Инвестору Объект не позднее 30 календарных дней со дня предоставления Инвестором Участнику копий утвержденной проектной документации и разрешения на строительство (реконструкцию) Объекта.

2.7. Передача Участником Инвестору Объекта осуществляется по акту приема-передачи, содержащему сведения о составе, техническом состоянии, сроке службы, начальной, остаточной и восстановительной стоимости Объекта, подписываемому Сторонами.

2.8. Обязанность Участника по передаче Объекта считается исполненной после принятия Объекта Инвестором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

Уклонение одной из Сторон от подписания акта приема-передачи признается нарушением этой Стороной обязанности, установленной абзацем первым настоящего пункта.

2.9. Участник передает Инвестору по перечню согласно приложению № _____ к Договору копии документов, относящихся к Объекту, необходимых для исполнения Договора, не позднее 10 календарных дней со дня заключения Договора.

2.10. Выявленное при передаче Инвестору несоответствие показателей Объекта техническим и иным характеристикам, установленным в решении о проведении торгов, является основанием для _____

(предъявления Инвестором Участнику требования о безвозмездном устранении выявленных недостатков, либо для изменения условий Договора, либо для его расторжения в судебном порядке – указать нужное)

2.11. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник в период со дня заключения Договора до дня передачи Объекта Инвестору.

2.12. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Инвестор в период со дня передачи Объекта Инвестору до дня подписания сторонами акта о реализации Договора и раздела Объекта.

2.13. Инвестор обязуется осуществить за свой счет страхование риска случайной гибели и (или) случайного повреждения Объекта в период, установленный пунктом 2.12 Договора.

2.14. Со дня подписания Сторонами акта о реализации Договора и раздела Объекта Стороны самостоятельно несут риск случайной гибели или случайного повреждения помещений в Объекте, подлежащих передаче в собственность каждой Стороны.

2.15. Инвестор не вправе использовать Объект до ввода в эксплуатацию в коммерческих или иных целях, кроме как в целях, предусмотренных Договором.

3. Завершение строительства (реконструкция) Объекта

3.1. Инвестор обязан осуществить инвестиции в

_____ (завершение строительства, реконструкцию)

Объекта в форме капитальных вложений в размере _____ рублей. (сумма цифрами и прописью)

3.2. Инвестор обязан за свой счет разработать и согласовать с Участником проектную документацию, необходимую для _____ Объекта. (завершения строительства, реконструкции)

3.3. Проектная документация должна соответствовать требованиям, предъявляемым к Объекту в соответствии с решением Участника о проведении торгов и предложением Инвестора, а также требованиям технических регламентов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации

3.4. При разработке проектной документации на

_____ (завершение строительства, реконструкцию)

Объекта Инвестор обязан предусматривать проектные решения, обеспечивающие наличие доли Участника в виде помещений в Объекте, которые могут использоваться как единый объект недвижимого имущества, то есть отдельным функциональным блоком (блоками) с изолированным входом (входами).

3.5. При обнаружении Инвестором несоответствия проектной документации требованиям, установленным Договором, Инвестор обязан немедленно предупредить об этом Участника и на основании решения Участника до момента внесения необходимых изменений в проектную документацию приостановить работу по

_____ объекта.

(завершению строительства, реконструкции)

3.6. При обнаружении несоответствия проектной документации требованиям, установленным Договором, Инвестор несет ответственность за недостатки проектной документации, возникшие по его вине, в том числе и за те, которые обнаружены при строительстве Объекта.

При обнаружении недостатков Инвестор обязуется безвозмездно их устранить, а также возместить убытки Участнику, вызванные некачественно разработанной проектной документацией.

3.7. Инвестор вправе привлекать к выполнению работ по

_____ (завершению строительства, реконструкции)

Объекта третьих лиц, за действия которых он отвечает как за свои собственные.

3.8. Инвестор обязан _____ Объект в сроки, указанные в п. 6.3 Договора. (завершить строительство, реконструировать)

3.9. Участник обязуется обеспечить Инвестору необходимые условия для выполнения работ по _____ Объекта, в том числе принять необходимые (завершению строительства, реконструкции) меры по обеспечению свободного доступа Инвестора и уполномоченных им лиц к Объекту в целях исполнения Инвестором обязательств по Договору.

3.10. Участник обязуется оказывать Инвестору содействие при выполнении работ по _____ Объекта путем осуществления следующих действий: _____ (завершению строительства, реконструкции)

_____ (указать конкретные действия)

3.11. Инвестор обязан в срок, указанный в пункте 6.4 Договора, ввести Объект в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.12. Инвестор обязан обеспечить ввод в эксплуатацию Объекта, соответствующего следующим технико-экономическим показателям:

наименование: _____ ;
местоположение: _____ ;
целевое назначение: _____ ;
общая площадь: _____ ;
площадь жилых (нежилых, иных) помещений: _____ ;
этажность _____ ;
иные технические характеристики: _____ .

3.13. При обнаружении Инвестором независящих от Сторон обстоятельств, делающих невозможным _____ и ввод в эксплуатацию Объекта в сроки, (завершение строительства, реконструкцию) установленные Договором, Инвестор обязуется немедленно уведомить Участника об указанных обстоятельствах в целях согласования дальнейших действий Сторон по исполнению Договора.

3.14. Стороны обязуются совместно принимать участие в приемке Объекта, _____ в результате исполнения Договора.
(строительство которого завершено, реконструированного – указать нужное)

3.15. После ввода Объекта в эксплуатацию Инвестор осуществляет кадастровый учет помещений в Объекте, подлежащих передаче в собственность Участника и Инвестора.

3.16. Завершение Инвестором работ по _____ Объекта (завершение строительства, реконструкцию) оформляется подписываемым Сторонами актом о реализации Договора и раздела Объекта.

4. Порядок предоставления Инвестору земельных участков

4.1. Участник заключает с Инвестором договор аренды земельного участка

_____ (описание земельного участка, в том числе его местоположение, площадь, описание границ, категория, вид разрешенного использования, кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости, кадастровая стоимость)

4.2. Участник обязуется заключить с Инвестором договор аренды и обеспечить доступ Инвестора на земельный участок, указанный в пункте 4.1 Договора (далее – земельный участок), не позднее дня передачи Инвестору Объекта.

4.3. Земельный участок принадлежит Участнику на праве собственности на основании

_____ (наименование и реквизиты правоустанавливающих документов и (или) документов о государственной регистрации прав собственности Участника в отношении земельного участка)

Копии документов, удостоверяющих право собственности Участника в отношении земельного участка, предоставляемого Инвестору по договору аренды, приведены в приложении № _____ к Договору.

4.4. Договор аренды земельного участка заключается на срок, установленный пунктом 6.1 Договора.

4.5. Договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и вступает в силу с момента этой регистрации. Государственная регистрация указанного договора осуществляется за счет Инвестора.

4.6. Инвестор вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу с согласия Участника. При этом права и обязанности первоначального Инвестора переходят к новому Инвестору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту их перехода.

4.7. Прекращение Договора является основанием для прекращения договора аренды земельного участка.

4.8. После регистрации права собственности Инвестора на помещения в Объекте Инвестор имеет право на приобретение доли в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорционально площади помещений в Объекте, находящихся в собственности Инвестора.

5. Порядок осуществления Участником контроля над исполнением Инвестором обязательств по Договору

5.1. Участник осуществляет контроль над исполнением Инвестором обязательств по Договору, в том числе обязательств по _____ Объекта, (завершению строительства, реконструкции) соблюдению сроков, установленных статьей 6 Договора.

5.2. Инвестор обязан обеспечить представителям Участника, осуществляющим контроль над исполнением Инвестором обязательств по Договору, беспрепятственный доступ на Объект, а также к документации, относящейся к _____ (завершению строительства, реконструкции) Объекта.

5.3. Участник имеет право запрашивать у Инвестора информацию об исполнении Инвестором обязательств по Договору.

5.4. Участник не вправе вмешиваться в осуществление хозяйственной деятельности Инвестора.

5.5. Представители Участника не вправе разглашать сведения, отнесенные Договором к сведениям конфиденциального характера или являющиеся коммерческой тайной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.6. При обнаружении Участником в ходе осуществления контроля над деятельностью Инвестора нарушений, которые могут существенно повлиять на исполнение Инвестором условий Договора, Участник обязан сообщить об этом Инвестору в течение 10 календарных дней со дня обнаружения указанных нарушений.

5.7. Стороны обязуются: по письменному запросу одной из Сторон предоставлять запросившей Стороне копии имеющихся документов, необходимых для исполнения обязательств по Договору

5.8. Стороны обязаны своевременно предоставлять друг другу информацию, необходимую для исполнения обязательств по Договору, и незамедлительно уведомлять друг друга о наступлении существенных событий, способных повлиять на надлежащее исполнение указанных обязательств.

6. Сроки по Договору

6.1. Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до "___" _____ 20__ года.

6.2. Срок разработки и согласования с Участником проектной документации, необходимой для _____ Объекта – до "___" _____ 20__ года.

6.3. Срок _____ Объекта – начало "___" _____ (завершения строительства, реконструкции) 20__ года, окончание "___" _____ 20__ года.

6.4. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – до "___" _____ 20__ года.

Статья 7. Имущественные права Сторон Договора на Объект

7.1. После _____ Объект подлежит разделу между
(завершения строительства, реконструкции)
Сторонами в следующем соотношении:

- 1) Участник приобретает в собственность помещения в Объекте, площадь которых составляет в процентном отношении _____ процентов от общей площади Объекта;
- 2) Инвестор приобретает в собственность помещения в Объекте, площадь которых составляет в процентном отношении _____ процентов от общей площади Объекта.

7.2. Увеличение размера инвестиций, осуществленных Инвестором в _____
(завершение строительства, реконструкцию)
Объекта, не является основанием для уменьшения объема имущественных прав Участника, установленного пунктом 7.1 Договора.

7.3. В течение десяти рабочих дней со дня предоставления Инвестором Участнику документов, подтверждающих ввод Объекта в эксплуатацию и технического плана Объекта, Стороны составляют и подписывают акт о реализации Договора, и **соглашение о разделе** Объекта, в котором указываются помещения, подлежащие передаче в собственность Участника и Инвестора на основании пункта 7.1 Договора.

Уклонение одной из Сторон от подписания акта о реализации Договора и соглашения о разделе Объекта признается нарушением этой Стороной обязанности, установленной абзацем первым настоящего пункта.

7.4. Помещения, подлежащие передаче в собственность Участника и Инвестора, определяются на основании технического плана Объекта.

В соответствии с соглашением о разделе Объекта Инвестор осуществляет кадастровый учет помещений в Объекте, подлежащих передаче в собственность Участника и Инвестора.

7.5. Регистрация права собственности Участника и Инвестора на помещения в Объекте осуществляется на основании Договора, акта о реализации Договора и соглашения о разделе Объекта, а также кадастровых паспортов помещений в Объекте.

7.6. Акт о реализации Договора и соглашения о разделе Объекта подтверждает факт передачи Участнику помещений, поступающих в его собственность на основании Договора.

7.7. После подписания Сторонами акта о реализации Договора и соглашения о разделе Объекта владение, пользование и распоряжение Участником и Инвестором помещениями в Объекте, поступающими в их собственность на основании Договора, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Договором.

8.2. Инвестор несет ответственность перед Участником за допущенное при _____
(завершении строительства, реконструкции)
Объекта нарушение требований, установленных Договором, требований технических регламентов, проектной документации, иных обязательных требований к качеству Объекта.

8.3. В случае нарушения требований, указанных в пункте 8.2 Договора, Участник обязан в течение 10 календарных дней с даты обнаружения нарушения направить Инвестору в письменной форме требование безвозмездно устранить обнаруженное нарушение с указанием пункта Договора и (или) документа, требования которых нарушены. При этом срок для устранения нарушения составляет 30 календарных дней.

8.4. Участник вправе потребовать от Инвестора возмещения причиненных Участнику убытков, вызванных нарушением Инвестором требований, указанных в пункте 8.2 Договора, если эти нарушения не были устранены Инвестором в срок, установленный пунктом 8.3 Договора, или являются существенными.

8.5. Нарушение требований, указанных в пункте 8.2 Договора, не являются препятствием для оформления Сторонами имущественных прав на помещения в Объекте и влекут лишь последствия, указанные в пунктах 8.3, 8.4 Договора

8.6. Участник имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором обязательств по Договору, установленных Статьей 6 Договора.

Инвестор имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств по Договору, установленных пунктами 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 3.9, 3.10, 4.2 Договора.

8.7. Каждая Сторона имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения другой Стороной обязательств по Договору, установленных пунктом 7.3 Договора.

8.8. Инвестор обязан уплатить Участнику неустойку в виде _____
(штрафа, пени, в ином виде – указать нужное)
в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором обязательств, установленных в статье 6 Договора, в размере _____.

8.9. Участник обязан уплатить Инвестору неустойку в виде _____
(штрафа, пени, в ином виде – указать нужное)
в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств, установленных пунктами 2.6, 3.9, 4.2 Договора, в том числе в случае нарушения сроков исполнения указанных обязательств, в размере _____.

8.10. Каждая Сторона обязана уплатить другой Стороне неустойку в виде _____
(штрафа, пени, в ином виде – указать нужное)
в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, установленных пунктом 7.3 Договора, в том числе в случае нарушения сроков исполнения указанных обязательств, в размере _____.

8.11. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

8.12. Убытки подлежат возмещению в полном объеме в части, не покрытой неустойкой.

8.13. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Стороной Договора своего обязательства по Договору другая сторона Договора направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование об изменении или о досрочном расторжении Договора может быть заявлено в суд другой стороной Договора только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по Договору, несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Договором, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств по Договору явилось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. Сторона, нарушившая условия Договора в результате наступления обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме уведомить другую Сторону:

а) о наступлении указанных обстоятельств не позднее 10 календарных дней с даты их наступления и представить необходимые документальные подтверждения;

б) о возобновлении исполнения своих обязательств по Договору.

9.3. Стороны обязаны предпринять все разумные меры для устранения последствий, причиненных наступлением обстоятельств непреодолимой силы, послуживших препятствием к надлежащему исполнению обязательств по Договору.

9.4. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более трех месяцев, то Стороны должны совместно обсудить меры, которые необходимо принять, при необходимости внести изменения в Договор. Срок выполнения обязательств по Договору продлевается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

10. Разрешение споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия в результате проведенных переговоров Сторона, заявляющая о существовании спора или разногласий по Договору, направляет другой Стороне письменную претензию, ответ на которую должен быть представлен заявителю в течение 30 календарных дней с даты ее получения.

В случае если ответ не представлен в указанный срок, претензия считается принятой.

10.3. В случае не достижения Сторонами согласия споры, возникшие между Сторонами, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Изменение и расторжение Договора

11.1. Договор может быть изменен по соглашению его сторон. Изменение Договора осуществляется в письменной форме.

11.2. Условия Договора, определенные на основании решения о проведении торгов и предложения инвестора, не могут быть изменены соглашением сторон, за исключением случая, предусмотренного статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.3. Инвестиционный договор по требованию одной из сторон может быть изменен решением суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.4. В целях внесения изменений в Договор одна Сторона направляет другой Стороне соответствующее предложение с обоснованием предлагаемых изменений.

Эта другая Сторона в течение 30 календарных дней с даты получения указанного предложения рассматривает его и принимает решение о согласии или об отказе внести изменения в Договор.

11.5. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Расторжение Договора осуществляется в письменной форме.

11.6. Договор может быть расторгнут досрочно по решению суда в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или Договором.

11.7. Сторона, решившая досрочно расторгнуть Договор, обязана направить другой Стороне письменное предложение о расторжении Договора по соглашению Сторон с указанием оснований для расторжения.

Эта другая Сторона в течение 30 календарных дней с даты получения указанного предложения рассматривает его и принимает решение о согласии или об отказе расторгнуть Договор.

11.8. Существенными нарушениями условий Договора являются:

- 1) нарушение сроков завершения строительства и (или) реконструкции Объекта;
- 2) использование (эксплуатация) Инвестором Объекта;
- 3) бездействие Инвестора по обеспечению сохранности Объекта.

11.9. Возмещение Инвестору документально подтвержденных расходов на _____
(завершение строительства, реконструкцию)
Объекта производит Участник в течение _____ со дня расторжения Договора.
Инвестор обязан предоставить Участнику документы, подтверждающие расходы
на _____ Объекта, в течение _____ со дня
(завершение строительства, реконструкцию)
расторжения Договора.

11.10. Инвестор вправе передать свои права и обязанности по Договору третьему
лицу с согласия Участника. При этом права и обязанности первоначального Инвестора
переходит к новому Инвестору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к
моменту их перехода.

11.11. Основанием для расторжения Договора является несоответствие
реорганизованного или возникшего в результате реорганизации юридического лица –
Инвестора требованиям к участникам конкурса, установленным конкурсной
документацией.

12. Заключительные положения

12.1. Все приложения и дополнительные соглашения к Договору, как заключенные
при подписании Договора, так и после вступления в силу Договора, являются его
неотъемлемой частью. Указанные приложения и дополнительные соглашения
подписываются уполномоченными представителями Сторон.

12.2. Все уведомления, извещения и сообщения, направляемые Сторонами в
соответствии с Договором, должны составляться в письменной форме, и будут считаться
поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом с уведомлением о
вручении по адресам Сторон, указанным в Договоре, или доставлены нарочным.

12.3. Сторона, изменившая свое местонахождение и (или) реквизиты, обязана
сообщить об этом другой Стороне в течение 15 календарных дней со дня этого изменения.

12.4. Договор составлен на русском языке на _____ листах в _____ подлинных
экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них _____ экземпляров для
Участника и _____ экземпляров для Инвестора.

Адреса и реквизиты Сторон

Участник:
От Участника:

Ф.И.О.
(подпись)

место для печати

Инвестор:
От Инвестора:

Ф.И.О.
(подпись)

место для печати