

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
ИВАНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ФУРМАНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18.05.2016

№71

д. Иванково

**Об утверждении Положения об инвестиционной деятельности на территории
Иванковского сельского поселения Фурмановского муниципального
района Ивановской области**

Во исполнение требований Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Ивановской области от 17.05.2007 № 62-ОЗ "О государственной поддержке инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Ивановской области", на основании Устава Иванковского сельского поселения

п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Положение о порядке заключения инвестиционных контрактов на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт зданий (помещений, строений, сооружений) и достройку объектов, находящихся в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения Фурмановского муниципального района Ивановской области (Приложение).
2. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте Иванковского сельского поселения.
3. Постановление вступает в силу после официального опубликования.
4. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

Глава Иванковского сельского поселения

В.В. Голубев

Разумов А.Б.
90134

Приложение.
Утверждено
Постановлением администрации от 18.05.2016 №71
Иванковского сельского поселения
Фурмановского муниципального района
Ивановской области

Положение

О порядке заключения инвестиционных контрактов на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт зданий (помещений, строений, сооружений) и достройку объектов, находящихся в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения Фурмановского муниципального района Ивановской области

1. Общие положения

Настоящее Положение определяет условия и порядок заключения инвестиционных контрактов на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт зданий (помещений, строений, сооружений) и достройку объектов, находящихся в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения Фурмановского муниципального района (далее Иванковского сельского поселения), закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями, а также объектов, составляющих муниципальную казну Иванковского сельского поселения.

Для целей настоящего Положения используются следующие основные термины:

инвестиционный контракт - договор между муниципальным учреждением или муниципальным унитарным предприятием, за которыми муниципальное имущество Иванковского сельского поселения закреплено на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, и инвестором, устанавливающий права и обязанности сторон в связи с осуществлением ими деятельности по инвестированию внебюджетных средств для строительства, реставрации, реконструкции, капитального ремонта здания (помещения, строения, сооружения) или достройки объекта, находящегося в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения. В случае, если объектом инвестирования является имущество муниципальной казны Иванковского сельского поселения, то инвестиционный контракт заключается между главой Иванковского сельского поселения и инвестором;

балансодержатель - муниципальное учреждение, муниципальное унитарное предприятие, для нужд которого строится, реставрируется, реконструируется, ремонтируется или достраивается недвижимое имущество;

объект инвестирования - объект недвижимости, находящийся в муниципальной собственности, на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт или достройку которого инвестор направляет собственные и (или) привлеченные средства в рамках реализации инвестиционного контракта;

инвестор - физическое или юридическое лицо, победившее на инвестиционном конкурсе на право заключения инвестиционных контрактов, заключившее инвестиционный контракт и обеспечивающее финансирование (софинансирование) инвестиционного проекта за счет собственных средств, привлечения финансовых ресурсов соинвесторов или заемных средств.

2. Порядок заключения инвестиционных контрактов на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт зданий (помещений, строений, сооружений) и достройку объектов, находящихся в муниципальной собственности

2.1. Инициатива на заключение инвестиционных контрактов может исходить от главы Иванковского сельского поселения, балансодержателей муниципального имущества, физических или юридических лиц.

2.2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в заключении инвестиционного контракта на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт, достройку объекта, находящегося в муниципальной собственности, направляет в Администрацию Иванковского сельского поселения Фурмановского муниципального района Ивановской области (далее – Администрация), следующие документы:

- 1) для инвесторов - юридических лиц:
заявка по установленной форме (приложение № 1);

инвестиционная программа (инвестор самостоятельно заполняет ее по образцу согласно приложению № 3);

надлежаще заверенные копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями;
копия свидетельства о внесении записи о государственной регистрации инвестора в Единый государственный реестр юридических лиц;

заверенная инвестором копия бухгалтерского баланса организации на дату, предшествующую подаче заявки, с отметкой налогового органа;

документ, подтверждающий отсутствие задолженности по уплате налогов и обязательных платежей в бюджет;

документы, подтверждающие отсутствие факта ликвидации или реорганизации инвестора или нахождения инвестора в стадии банкротства;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени инвестора, в случае необходимости;

2) для инвесторов - физических лиц (в том числе индивидуальных предпринимателей):

заявка по установленной форме (приложение № 2);

инвестиционная программа (инвестор самостоятельно заполняет ее по образцу согласно приложению № 3);

паспорт заявителя (подлежит возврату после сверки паспортных данных в заявке);

свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий отсутствие задолженности по уплате налогов и обязательных платежей в бюджет;

документ, подтверждающий отсутствие факта нахождения инвестора в стадии банкротства;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени участника конкурса, в случае необходимости.

2.3. Администрация осуществляет рассмотрение инвестиционных предложений, с учетом мнения Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации Фурмановского муниципального района и балансодержателя.

2.4. Если Администрацией принято решение о возможности реализации инвестиционного проекта в отношении объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения, подготовку проекта постановления администрации Иванковского сельского поселения о целесообразности реализации инвестиционного проекта осуществляет заведующий отделом земельных и имущественных отношений администрации Иванковского сельского поселения совместно с руководителем отдела учета и отчетности.

2.5. В случае отказа в реализации инвестиционного проекта в связи с отсутствием эффективности, экономической обоснованности и социальной значимости инвестиционного предложения для Иванковского сельского поселения и балансодержателя, а также в связи с обременениями объекта недвижимости правами третьих лиц заявителю направляется письменное извещение с обоснованием причин отказа.

2.6. После принятия постановления администрации Иванковского сельского поселения о целесообразности реализации инвестиционного проекта балансодержатель направляет в администрацию Иванковского сельского поселения заявку на заключение инвестиционного контракта и следующие документы (копии документов):

1) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя балансодержателя (приказ о назначении, трудовой договор);

2) копия свидетельства о внесении записи о государственной регистрации балансодержателя в Единый государственный реестр юридических лиц;

3) копии учредительных документов балансодержателя;

4) копия годовой бухгалтерской отчетности балансодержателя на последнюю отчетную дату;

5) копия свидетельства о государственной регистрации права на объект недвижимого имущества;

6) сведения об обременениях объекта недвижимого имущества с приложением копий документов, подтверждающих такие обременения;

7) документы технического учета объекта недвижимого имущества (технический паспорт, изготовленный организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства);

8) справка о балансовой стоимости объекта недвижимого имущества на последнюю отчетную дату;

9) справка о принадлежности (непринадлежности) объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия, выданная уполномоченным органом;

10) копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества;

11) документы о правах на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества;

12) градостроительный план земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества (при наличии);

- 13) проект инвестиционного контракта;
- 14) технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (при необходимости);
- 15) результаты инженерных изысканий (при необходимости);
- 16) задание балансодержателя на подготовку проектной документации;
- 17) иная проектная документация (при ее наличии);
- 18) бизнес-план (техничко-экономическое обоснование), включающий в себя обоснование необходимости поступления в результате реализации инвестиционного проекта в собственность Фурмановского муниципального района (хозяйственное ведение или оперативное управление балансодержателя) в соответствии с законодательством Российской Федерации имущества, его количественные характеристики, оценку влияния инвестиционного проекта на эффективность деятельности балансодержателя, определяемую по производственным, финансовым и иным показателям на прогнозный период (3 - 5 лет), сметно-финансовый расчет денежных потоков инвестиционного проекта (с указанием источников и примерного графика финансирования затрат по нему) и анализ рисков инвестиционного проекта;
- 19) отчет об оценке недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения;

2.7. Согласование заключения инвестиционного контракта осуществляется Администрацией, в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

2.8. Решение о согласовании заключения инвестиционного контракта оформляется распоряжением главы Иванковского сельского поселения, которое содержит положения об утверждении проекта инвестиционного контракта и условий инвестиционного конкурса на право заключения инвестиционных контрактов.

2.9. Решение об отказе в даче согласия на заключение инвестиционного контракта принимается Администрацией в случае, если:

балансодержателем не представлены или представлены не в полном объеме документы (копии документов), предусмотренные пунктом 2.6 настоящего Положения, а также, если указанные документы не соответствуют установленным требованиям или содержат противоречивые сведения;

балансодержатель находится в стадии ликвидации либо в отношении него применяются в установленном порядке процедуры банкротства, предусмотренные законодательством о несостоятельности (банкротстве);

отчеты об оценке, указанные в подпункте 19 пункта 2.6 настоящего Положения, составлены с нарушением требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;

условия проекта инвестиционного контракта противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае принятия решения об отказе в согласовании заключения инвестиционного контракта Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации Фурмановского муниципального района уведомляет об этом балансодержателя, и физическое или юридическое лицо, заинтересованное в заключении инвестиционного контракта заказным письмом (с описью вложения), в котором указывает причину отказа.

2.10. Инвестиционный контракт заключается на основании результатов инвестиционного конкурса на право заключения инвестиционных контрактов, проводимого в соответствии с разделом 3 настоящего Положения, и должен содержать обязательства инвестора по получению разрешения на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт либо достройку объекта инвестирования, а также иные необходимые условия согласно действующему законодательству и настоящему Положению.

Существенными условиями инвестиционного контракта являются:

- 1) предмет инвестиционного контракта;
- 2) характеристики объекта недвижимого имущества;
- 3) срок действия инвестиционного контракта;
- 4) условия использования земельного участка в период реализации инвестиционного контракта и после его завершения;
- 5) объем имущественных прав сторон инвестиционного контракта на результаты реализации инвестиционного проекта, в том числе на помещения, поступающие в хозяйственное ведение или оперативное управление балансодержателя, а также на помещения, поступающие инвестору проекта на праве собственности или на условиях долгосрочной аренды (на срок до 49 лет), расположенные в объекте недвижимого имущества, построенном, реставрированном, реконструированном, отремонтированном, достроенном в результате реализации инвестиционного проекта, с указанием местонахождения, площади и иных характеристик, позволяющих однозначно определить этот объект недвижимого имущества;
- 6) график реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами;
- 7) суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта;

- 8) график финансирования инвестиционного проекта;
 - 9) порядок и сроки перечисления инвестором проекта денежных средств;
 - 10) охранные обязательства, если предметом инвестиционного контракта является объект культурного наследия;
 - 11) требования к порядку привлечения строительных организаций;
 - 12) ответственность сторон за неисполнение условий инвестиционного контракта.
- 2.11. Затраты на оплату услуг оценщика по проведению оценки объекта инвестирования в полном объеме возлагаются на инвестора.

3. Порядок проведения инвестиционного конкурса на право заключения инвестиционных контрактов

3.1. Целью инвестиционного конкурса на право заключения инвестиционных контрактов на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт, достройку объекта, находящегося в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения (далее - конкурс), является определение юридического или физического лица, которому будет предоставлено право заключения инвестиционного контракта на условиях, определенных результатами конкурса.

3.2. Конкурс проводится Администрацией, или по решению администрации Иванковского сельского поселения - балансодержателем (далее - уполномоченная организация) на основании распоряжения главы Иванковского сельского поселения согласно пункту 2.8 настоящего Положения.

3.3. Конкурс является открытым, его участниками могут быть любые заинтересованные юридические и физические лица. Предложения по выполнению условий конкурса подаются участниками конкурса в закрытой форме (запечатанном конверте).

3.4. Уполномоченная организация принимает решение о создании конкурсной комиссии (далее - комиссия), определяет ее состав, назначает председателя комиссии, организует порядок работы комиссии.

3.5. Уполномоченная организация:
не позднее чем за 30 дней до даты проведения конкурса организует публикацию в печати и сети Интернет информационного сообщения о проведении конкурса на заключение инвестиционного контракта;
организует и проводит конкурс;
подписывает протокол о результатах конкурса.

3.6. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в заключении инвестиционного контракта на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт, достройку объекта, находящегося в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения, направляет заявку на заключение инвестиционного контракта в уполномоченную организацию с приложением документов, указанных в пункте 2.2 настоящего Положения, а также иных документов, определенных уполномоченной организацией в информационном сообщении о проведении конкурса с учетом положений пунктов 2.8, 2.10 настоящего Положения.

Уполномоченная организация в сроки, установленные в информационном сообщении о проведении конкурса, принимает и регистрирует заявки, проверяет комплектность представленных документов.

Уполномоченная организация не принимает заявки с прилагаемыми к ним документами, если:
они поступили после истечения срока приема заявок, указанного в информационном сообщении о проведении конкурса;

представлены не все документы по перечню, указанному в информационном сообщении о проведении конкурса, либо они оформлены ненадлежащим образом;

они поданы лицом, не уполномоченным на осуществление действий по подаче заявки на участие в конкурсе;

не подтверждено поступление в установленный срок на счет уполномоченной организации задатка, если это предусмотрено условиями конкурса.

Отметка об отказе в принятии заявки с указанием его причины делается лицом, осуществляющим ее прием, на описи представленных претендентом документов, один экземпляр которой остается в уполномоченной организации.

Заявка и документы претендента, не принятые уполномоченной организацией, возвращаются претенденту в тот же день вместе с описью документов (с отметкой об отказе в приеме) путем вручения их претенденту или его уполномоченному представителю под расписку либо путем отправления по почте (заказным письмом).

3.7. После завершения срока подачи заявок для участия в конкурсе комиссия в течение 5 (пяти) рабочих дней принимает решение о допуске каждого из претендентов к участию в конкурсе и признании их участниками конкурса, которое осуществляется путем изучения документов, приложенных к заявке (далее - документация).

Решение комиссии оформляется протоколом о допуске, который подписывается всеми присутствующими на заседании членами комиссии в день окончания изучения документации.

Критерием отбора является соответствие документов требованиям, предъявляемым к участнику конкурса.

3.8. Претенденту может быть отказано в праве участвовать в конкурсе, если им не выполнены требования, указанные в пункте 3.6 настоящего Положения.

Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, не позднее 3 (трех) дней после оформления протокола о допуске направляются уведомления о принятых решениях комиссии.

3.9. В установленный в информационном сообщении срок председатель комиссии вскрывает конверты и оглашает конкурсные предложения участников конкурса.

Участники конкурса или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с конкурсными предложениями участников конкурса.

3.10. Победителем признается участник конкурса, предложения которого содержат лучшие условия по следующим критериям:

предлагаемый претендентом минимальный срок выполнения работ по завершению строительства, реставрации, реконструкции, капитальному ремонту, достройке объекта инвестирования;

предлагаемый претендентом объем капитальных вложений в строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт и достройку объекта инвестирования;

предлагаемый претендентом объем имущественных прав сторон инвестиционного контракта на результаты реализации инвестиционного проекта, в том числе на помещения, поступающие в собственность Фурмановского муниципального района, а также на помещения, поступающие инвестору проекта на праве собственности или на условиях долгосрочной аренды (на срок до 49 лет), расположенные в объекте недвижимого имущества, построенном, реставрированном, реконструированном, отремонтированном, достроенном в результате реализации инвестиционного проекта, с указанием местонахождения, площади и иных характеристик, позволяющих однозначно определить этот объект недвижимого имущества;

назначение объекта, наиболее отвечающее интересам Иванковского сельского поселения и балансодержателя муниципального имущества.

3.11. По результатам конкурса оформляется итоговый протокол, который подписывается всеми членами конкурсной комиссии, присутствующими на заседании, и утверждается ее председателем.

3.12. В случае внесения претендентами задатков на участие в конкурсе, предусмотренных в информационном сообщении, порядок возврата задатков определяется договорами о задатках, заключаемых претендентами с уполномоченной организацией.

В случае отказа победителя конкурса от заключения инвестиционного контракта результаты конкурса аннулируются, внесенный задаток ему не возвращается.

3.13. В случае, если конкурс признан несостоявшимся и только один претендент, подавший заявку на участие в конкурсе, признан участником конкурса, инвестиционный контракт может быть заключен с единственным участником конкурса на условиях, указанных в поданной участником конкурса заявке и иных документах согласно пункту 3.6 настоящего Положения, если конкурсное предложение соответствует условиям конкурса, определенным согласно пункту 2.10 настоящего Положения.

3.14. Уполномоченная организация публикует сообщение об итогах конкурса в тех же изданиях, в которых было опубликовано информационное сообщение о его проведении, в срок не позднее 10 дней после утверждения итогового протокола.

В сообщении об итогах конкурса в обязательном порядке указываются следующие сведения:

наименование объекта;

местонахождение объекта;

имя (наименование) победителя конкурса;

предложения победителя конкурса (или единственного участника в случаях, установленных пунктом 3.13 настоящего Положения) по выполнению условий конкурса.

3.15. Уполномоченная организация в течение 10 (десяти) дней направляет итоговый протокол балансодержателю для заключения с победителем конкурса (или единственным участником конкурса в случаях, установленных пунктом 3.13 настоящего Положения) инвестиционного контракта на условиях, определенных результатами конкурса (или согласно пункту 3.13 настоящего Положения).

3.16. Инвестиционный контракт заключается в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру инвестору, балансодержателю и в Администрацию. При наличии двух и более инвесторов количество экземпляров инвестиционного контракта соответственно увеличивается.

3.17. По окончании строительства, реставрации, реконструкции, капитального ремонта или достройки объекта, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утверждения актов приемки работ стороны инвестиционного контракта подписывают акт о реализации инвестиционного проекта, утверждаемый главой Иванковского сельского поселения.

ЗАЯВКА
на заключение инвестиционного контракта
на строительство, реставрацию, реконструкцию,
капитальный ремонт либо достройку объекта инвестирования
(для юридического лица)

1. Объект инвестиционного контракта:

1.1. Полное наименование объекта

1.2. Адрес объекта

1.3. Собственность: Муниципальная собственность Иванковского сельского поселения.

1.4. Балансодержатель (муниципальное учреждение или муниципальное унитарное предприятие):

1.5. Краткая характеристика объекта

2. Инвестор (юридическое лицо):

2.1. Полное наименование

2.2. Место расположения

2.3. Организационно-правовая форма

2.4. Номер и дата государственной регистрации

2.5. Банковские реквизиты

3. Основные предложения по инвестиционному контракту:

3.1. Основные планируемые работы по строительству, реставрации, реконструкции, капитальному ремонту либо достройке объекта инвестирования

3.2. Планируемый объем инвестиций по срокам вложения

(должность, ФИО)

М.П.

(подпись, дата)

(Наименование, номер и дата выдачи документа, подтверждающего право подписи заявки на заключение инвестиционного контракта)

ЗАЯВКА
на заключение инвестиционного контракта
на строительство, реставрацию, реконструкцию,
капитальный ремонт либо достройку объекта инвестирования
(для физического лица)

1. Объект инвестиционного контракта:

1.1. Полное наименование объекта _____

1.2. Адрес объекта _____

1.3. Собственность: муниципальная собственность Фурмановского муниципального района.

1.4. Балансодержатель (муниципальное учреждение или муниципальное унитарное предприятие) _____

1.5. Краткая характеристика объекта _____

2. Инвестор (физическое лицо - индивидуальный предприниматель):

2.1. Фамилия, имя, отчество, ИНН _____

2.2. Паспортные данные: серия _____ N _____, кем и когда выдан _____

2.3. Адрес места жительства _____

2.4. Свидетельство о государственной регистрации _____

2.5. Номер расчетного счета _____

3. Основные предложения по инвестиционному контракту:

3.1. Основные планируемые работы по строительству, реставрации, реконструкции, капитальному ремонту либо достройке объекта инвестирования

3.2. Планируемый объем инвестиций по срокам вложения _____

(фамилия, имя, отчество)

(подпись, дата)

(Наименование, номер и дата выдачи документа, подтверждающего право подписи заявки на заключение инвестиционного контракта)

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА
по строительству, реставрации, реконструкции,
капитальному ремонту либо достройке объекта
инвестирования в рамках инвестиционного контракта

Целью настоящей программы является определение перечня мероприятий, направленных на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт либо достройку объекта инвестирования.

Планируемое назначение объекта после проведения строительства, реставрации, реконструкции, капитального ремонта либо достройки:

Характеристика и техническое состояние объекта: _____

Планируемые работы, сроки и затраты в рамках инвестиционного контракта: _____

Предлагаемый объем имущественных прав сторон инвестиционного контракта на результаты реализации инвестиционного проекта (с обоснованием):

Фурмановский муниципальный район - _____;

инвестор - _____.

Приложения:

1. Предварительные сметы на планируемые работы.
2. План-график по завершению строительства объекта.

Инвестор _____

**Примерный инвестиционный контракт
на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт объектов недвижимого
имущества, находящихся в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения**

г. Фурманов

«__» _____ 20__ г.

_____, именуемый в дальнейшем Инициатор проекта, в лице
руководителя _____, действующего на основании
_____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем Инвестор, в лице
_____, действующего на основании _____, с другой
стороны, именуемые совместно Стороны, на основании результатов инвестиционного конкурса на право
заключения инвестиционного контракта (протокол от «__» _____ 20__ № __)
_____, в соответствии с распоряжением Главы Иванковского сельского поселения от
«__» _____ № __ заключили настоящий инвестиционный контракт о нижеследующем.

Статья 1. Предмет инвестиционного контракта

1.1. Предметом настоящего инвестиционного контракта является реализация инвестиционного проекта по осуществлению Сторонами деятельности по инвестированию внебюджетных средств в (строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт) объекта недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения, указанного в п. 2.1 настоящего инвестиционного контракта (далее - Объект недвижимого имущества), в соответствии с Задаaniem Инициатора проекта (приложение № 1 к инвестиционному контракту), с соблюдением Инвестиционного предложения Инвестора (приложение № 2 к инвестиционному контракту), Графика реализации инвестиционного проекта (приложение № 3 к инвестиционному контракту), Графика финансирования инвестиционного проекта (приложение № 4 к инвестиционному контракту), являющихся неотъемлемыми частями настоящего инвестиционного контракта.

1.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных (привлеченных) средств осуществить (строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт) Объекта _____ недвижимого имущества, включающего в себя _____.

1.3. Результатом реализации инвестиционного проекта (далее - Результат проекта) является Объект недвижимого имущества _____. Срок ввода Результата проекта в эксплуатацию определяется в соответствии с Графиком реализации инвестиционного проекта, являющимся неотъемлемой частью настоящего инвестиционного контракта (приложение № 3 к инвестиционному контракту).

Статья 2. Характеристики Объекта недвижимого имущества, вовлекаемого в инвестиционный процесс

2.1. Характеристика Объекта недвижимого имущества, вовлекаемого в инвестиционный процесс, а также земельного участка, на котором осуществляется реализация инвестиционного проекта, отражена в Выписке из Единого реестра муниципальной собственности Иванковского сельского поселения (приложение № 5 к инвестиционному контракту).

2.2. Рыночная стоимость Объекта недвижимого имущества, указанного в пункте 2.1 (и земельного участка) настоящего инвестиционного контракта, составляет _____ (_____) рублей согласно Отчету независимого оценщика _____.

Статья 3. Срок действия инвестиционного контракта

3.1. Инвестиционный контракт вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

3.2. Инвестиционный контракт заключается на срок реализации инвестиционного проекта, согласованный Сторонами в Графике реализации инвестиционного проекта, являющемся неотъемлемой частью настоящего инвестиционного контракта.

3.3. Инвестиционный контракт считается исполненным с даты утверждения Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации Фурмановского муниципального района Акта реализации инвестиционного контракта.

Статья 4. Условия использования земельного участка в период реализации и после завершения инвестиционного проекта

4.1. В период реализации инвестиционного проекта земельный участок находится _____ и предоставляется (используется) _____ на праве _____ (вид права), на основании _____ (указать реквизиты документа).

4.2. После реализации инвестиционного проекта и государственной регистрации прав на Результат проекта Стороны оформляют права на земельный участок в порядке и на условиях, определенных действующим земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Объем имущественных прав Сторон инвестиционного контракта на Результат проекта

5.1. Результат проекта распределяется между Сторонами следующим образом: Администрация Иванковского сельского поселения приобретает в собственность _____ (количественные и качественные характеристики Результата проекта – дается полное описание зданий, строений, сооружений, помещений, которые будут построены (реконструированы, отреставрированы, отремонтированы) в результате реализации инвестиционного проекта, и земельных участков, на которых они расположены), что в процентном отношении должно составлять не менее _____ процентов от общей площади Результата проекта.

5.2. Инвестор:
- приобретает в собственность _____ (количественные и качественные характеристики Результата проекта – дается полное описание объектов (объекта) недвижимого имущества - зданий, строений, сооружений, помещений, которые построены (реконструированы, реставрированы, отремонтированы) в результате реализации инвестиционного проекта, и земельных участков, на которых они расположены), что в процентном отношении должно составлять не более _____ процентов от общей площади Результата проекта.

и/или

- использует на условиях долгосрочной аренды (на срок до 49 лет) _____ (количественные и качественные характеристики Результата проекта) сроком _____ по ставке арендной платы за пользование _____, определяемой по результатам независимой оценки.

5.3. Увеличение размера капитальных вложений Инвестора в рамках настоящего инвестиционного контракта не является основанием для уменьшения объема имущественных прав Инициатора проекта, указанных в п. 5.1 настоящего инвестиционного контракта.

5.4. После завершения реализации инвестиционного проекта (этапов реализации инвестиционного проекта) распределение имущественных прав Сторон на Результат проекта уточняется по данным кадастрового учета, осуществленного после получения разрешения на ввод Результата проекта в эксплуатацию, и оформляется Актом реализации инвестиционного контракта, подписываемым Сторонами и утверждаемым главой Иванковского сельского поселения.

5.5. Если проектной документацией предусмотрен поэтапный ввод Результата проекта в эксплуатацию, по выполнению отдельного этапа, предусмотренного Графиком реализации инвестиционного проекта (приложение № 3), Стороны оформляют распределение имущественных прав Актом реализации этапа инвестиционного контракта в соответствии с положениями пунктов 5.1 - 5.4 настоящего инвестиционного контракта.

Акт реализации этапа инвестиционного контракта утверждается главой Иванковского сельского поселения.

5.6. Оформление имущественных прав Сторон осуществляется после выполнения Сторонами обязательств по инвестиционному контракту и получения разрешения на ввод Результата проекта в эксплуатацию на основании Акта реализации инвестиционного контракта.

Статья 6. График реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами

6.1. Порядок и сроки выполнения работ по реализации инвестиционного проекта определены в Графике реализации инвестиционного проекта (приложение № 3) в соответствии со строительными нормами и правилами.

6.2. Инвестор вправе выполнить работы по реализации инвестиционного проекта досрочно.

**Статья 7. Суммарный объем капитальных вложений,
необходимых для реализации инвестиционного проекта**

Суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта, составляет не менее _____ (_____) (сумма прописью) рублей.

Статья 8. График финансирования инвестиционного проекта

8.1. Порядок и сроки перечисления денежных средств, направляемых на финансирование работ в рамках реализации инвестиционного проекта, определены Графиком финансирования инвестиционного проекта, являющимся неотъемлемой частью настоящего инвестиционного контракта (приложение № 4).

8.2. Риск увеличения объема капитальных вложений сверх объема, указанного в статье 7 настоящего инвестиционного контракта, принимает на себя Инвестор.

**Статья 9. Охранные обязательства, если предметом
инвестиционного контракта является объект
культурного наследия**

9.1. Каждая из Сторон обязуется в ходе реализации инвестиционного проекта соблюдать требования охранного обязательства _____ (номер, дата выдачи и срок действия охранного обязательства на объект культурного наследия)

9.2. После реализации инвестиционного проекта каждая из Сторон самостоятельно обращается за оформлением охранного обязательства на приобретенный объект культурного наследия.

**Статья 10. Требования к порядку привлечения
строительных организаций**

10.1. Стороны привлекают на договорной основе строительные организации для осуществления функций заказчика, генподрядчика, иных функций в соответствии с требованиями стандартов в области строительства, архитектуры и градостроительства.

10.2. Порядок привлечения строительных организаций:

(для каждой функции указать право одной из Сторон привлечь указанные организации либо совместно на конкурсной (бесконкурсной) основе, либо осуществить функции самостоятельно).

10.3. Привлекаемые организации должны соответствовать следующим критериям (квалификация, опыт работы, наличие лицензии и др.):

10.4. Инвестор несет ответственность перед Инициатором проекта и третьими лицами за действия лиц, привлеченных Инвестором для реализации инвестиционного проекта, в рамках настоящего инвестиционного контракта.

Статья 11. Права и обязанности Сторон

11.1. Инициатор проекта обязуется:

11.1.1. В целях реализации инвестиционного проекта в течение пяти дней с даты заключения настоящего инвестиционного контракта предоставить Инвестору Объект недвижимого имущества, указанный в п. 2.1 настоящего инвестиционного контракта, для осуществления _____ (строительства, реконструкции, реставрации, капитального ремонта), а также в течение срока действия настоящего инвестиционного контракта обеспечить доступ Инвестору и лицам, указанным им, на земельный участок.

11.1.2. Передать Инвестору проектную (при наличии) и иную имеющуюся у него документацию, необходимую для осуществления финансирования и _____ (строительства, реконструкции, реставрации, капитального ремонта), по настоящему инвестиционному контракту.

11.1.3. Не осуществлять передачу Объекта недвижимого имущества в аренду третьим лицам или иным образом обременять права на него.

11.1.4. Оказать Инвестору необходимое содействие в подготовке разрешительной документации на осуществление _____ (строительства, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) Объекта недвижимого имущества, указанного в п. 2.1 настоящего контракта, в рамках своей компетенции.

11.1.5. Информировать письменно Инвестора о заключении им договоров с третьими лицами, связанных с исполнением обязательств по настоящему инвестиционному контракту.

11.1.6. Заключить договор аренды с Инвестором в течение _____ (срок устанавливается по соглашению Сторон) с момента реализации настоящего инвестиционного проекта и государственной регистрации права Инициатора проекта на Результат проекта на следующих условиях:

предмет аренды: _____;

срок аренды: _____;

порядок определения арендной платы: по результатам независимой оценки.

(В случае если абзацем третьим пункта 5.2 предусмотрена передача Инвестору в долгосрочную аренду помещений в Объекте недвижимого имущества, являющемся Результатом проекта.)

11.1.7. Представлять по запросу Инвестора необходимую информацию и данные для подготовки проектной документации на _____ (строительство, реконструкцию и т.д.) Объекта недвижимого имущества, указанного в п. 2.1 настоящего контракта. Согласовать представленную Инвестором проектную документацию на _____ (строительство, реконструкцию и т.д.) Объекта недвижимого имущества в течение _____ дней с момента получения или представить свои возражения.

11.1.8. Принять участие в приемке Результата проекта при получении уведомления от Инвестора о его готовности.

11.1.9. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Результата проекта совместно с Инвестором оформить Акт о результатах реализации инвестиционного контракта.

11.2. Инициатор проекта имеет право:

11.2.1. Осуществлять проверку и контроль реализации инвестиционного проекта.

11.2.2. Требовать от Инвестора исполнения условий настоящего инвестиционного контракта.

11.3 Инвестор обязуется:

11.3.1. Принять Объект недвижимого имущества, указанный в п. 2.1 настоящего инвестиционного контракта, в соответствии с пп. 11.1.1 настоящего инвестиционного контракта.

11.3.2. Обеспечить финансирование инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии с условиями настоящего инвестиционного контракта.

11.3.3. Обеспечить выполнение работ по реализации инвестиционного проекта в соответствии с п. 1.1 настоящего контракта, в том числе изготовить проектно-сметную документацию на _____ (строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт) Объекта недвижимого имущества, выполнить работы в соответствии с проектно-сметной документацией, по завершении предусмотренных работ ввести Результат проекта в эксплуатацию.

11.3.4. Возместить Инициатору проекта затраты на оплату услуг оценщика по проведению оценки Объекта недвижимого имущества в полном объеме в течение 10 рабочих дней с даты выставления Инициатором проекта требований об оплате.

11.3.5. Привлекать строительные организации в соответствии со статьей 10 настоящего инвестиционного контракта.

11.3.6. Информировать письменно Инициатора проекта о заключении им договоров с третьими лицами, связанных с исполнением обязательств по настоящему инвестиционному контракту.

11.3.7. Следить за надлежащим качеством выполнения работ при осуществлении _____ (строительства, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) и нести ответственность за действия третьих лиц, привлекаемых для реализации инвестиционного проекта.

11.3.8. Получить все необходимые разрешения и согласования на _____ (строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт) Объекта недвижимого имущества согласно действующему законодательству.

11.3.9. Согласовать с Инициатором проекта проектно-сметную документацию.

11.3.10. Заключить (при необходимости) договор с Инициатором проекта на возмещение расходов по эксплуатации и содержанию Объекта недвижимого имущества в полном объеме на весь период действия настоящего контракта.

11.3.11. В случае если Объект недвижимого имущества является объектом культурного наследия, согласовать в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", проектное решение по _____ (строительству, реконструкции, реставрации, капитальному ремонту) Объекта недвижимого имущества .

11.4. Инвестор имеет право:

11.4.1. Запрашивать у Инициатора проекта информацию, необходимую для реализации инвестиционного проекта.

11.4.2. Заключать договоры, соглашения, а также осуществлять иные предусмотренные законодательством действия для реализации инвестиционного контракта.

11.4.3. Требовать исполнения условий настоящего контракта.

11.5. Стороны обязуются:

11.5.1. Совместно принимать участие в приемке Результата проекта.

11.5.2. По письменной просьбе одной из Сторон представлять запросившей Стороне копии имеющихся документов, необходимых для реализации настоящего инвестиционного контракта.

11.5.3. Подписать Акт реализации инвестиционного контракта в срок не более 30 (тридцати) дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Результата проекта и постановки его на кадастровый учет.

11.5.4. В срок не более _____ дней с момента подписания Сторонами Акта реализации инвестиционного контракта (этапа инвестиционного контракта) представить его на утверждение в Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации Фурмановского муниципального района.

11.5.5. Выполнить в полном объеме иные свои обязательства, предусмотренные условиями настоящего инвестиционного контракта.

11.6. Иные права и обязанности Сторон могут быть установлены при заключении конкретного инвестиционного контракта в соответствии с функциями, осуществляемыми Инвестором и Инициатором проекта, с учетом условий реализации конкретного инвестиционного проекта.

Статья 12. Ответственность Сторон за неисполнение условий инвестиционного контракта

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в том числе нарушения сроков выполнения работ или финансирования работ, предусмотренных Графиком реализации инвестиционного проекта и (или) Графиком финансирования работ, на срок более 30 календарных дней, виновная Сторона выплачивает другой Стороне пеню в размере 0,1% от суммы просроченных платежей (невыполненных работ) за каждый день просрочки, но не более 5% от суммы просроченной задолженности (стоимости невыполненных работ).

12.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему инвестиционному контракту, возмещает другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в части, не покрытой неустойкой, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы или вины другой Стороны.

12.3. Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное невыполнение обязанностей, если невыполнение является следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и другие явления природы, война, военные действия, блокада, и других обстоятельств, находящихся вне контроля Сторон и возникших после заключения инвестиционного контракта, при условии, что возникшее обстоятельство отнесено действующим законодательством Российской Федерации к обстоятельствам непреодолимой силы.

12.4. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств, обязана в письменной форме известить другую Сторону о возникновении и о предполагаемом сроке действия вышеуказанных обстоятельств в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента их наступления и прекращения. Подобное уведомление должно содержать сведения о возникновении обстоятельств непреодолимой силы, их характере, их последствиях. В случае не направления или несвоевременного направления уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на возникновение таких обстоятельств, обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

12.5. В случае если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более двух месяцев, то Стороны должны совместно обсудить меры, которые необходимо принять, при необходимости внести изменения в настоящий инвестиционный контракт. Срок выполнения обязательств по инвестиционному контракту продлевается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

Статья 13. Изменение и расторжение инвестиционного контракта

13.1. Настоящий инвестиционный контракт может быть изменен по соглашению Сторон при условии согласования вносимых изменений с Администрацией Иванковского сельского поселения в соответствии с Положением о порядке заключения инвестиционных контрактов на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт зданий (помещений, строений, сооружений) и достройку объектов, находящихся в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения, утвержденным решением Совета Иванковского сельского поселения от __. __.20__ № __.

Все изменения оформляются в письменном виде дополнительным соглашением, подписываемым Сторонами, согласованным с Администрацией и являющимся неотъемлемой частью настоящего инвестиционного контракта.

13.2. Настоящий инвестиционный контракт расторгается:

- по соглашению Сторон, согласованному Администрацией Иванковского сельского поселения;
- по решению суда;

- в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом или настоящим инвестиционным контрактом.

13.3. Сторона, решившая досрочно расторгнуть настоящий инвестиционный контракт, обязана направить другой Стороне письменное предложение о его расторжении по соглашению Сторон с указанием оснований для расторжения.

13.4. В случае нарушения Инвестором сроков, предусмотренных Графиком финансирования инвестиционного проекта и/или Графиком реализации инвестиционного проекта более чем на _____ месяцев, Инициатор проекта вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего контракта путем направления в адрес Инвестора письменного уведомления о досрочном расторжении инвестиционного контракта за _____ дней до даты расторжения.

13.5. При досрочном расторжении настоящего инвестиционного контракта по соглашению Сторон составляется акт о взаиморасчетах, подписываемый Сторонами и согласованный с Администрацией, в соответствии с Положением о порядке заключения инвестиционных контрактов на строительство, реставрацию, реконструкцию, капитальный ремонт зданий (помещений, строений, сооружений) и достройку объектов, находящихся в муниципальной собственности Иванковского сельского поселения, утвержденным решением Совета Иванковского сельского поселения от __.__.20__ № __.

13.6. При досрочном расторжении настоящего инвестиционного контракта Инвестор не вправе требовать выделение ему имущественных прав, предусмотренных п. 5.2 настоящего инвестиционного контракта.

Статья 14. Разрешение споров

Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения настоящего инвестиционного контракта, разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия – в Арбитражном суде Ивановской области.

Статья 15. Заключительные положения

15.1. Информация о финансовом положении Сторон считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного разрешения Сторон.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней известить друг друга путем направления письменных уведомлений заказным письмом с уведомлением о вручении с момента наступления таких изменений. Действия Сторон, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств.

15.3. Настоящий инвестиционный контракт составлен на _____ листах в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру передаются Инициатору проекта, Инвестору, Администрации Иванковского сельского поселения, _____.

Статья 16. Реквизиты и адреса Сторон

Инициатор проекта: _____

Инвестор: _____

Подписи Сторон:

Инициатор проекта: _____

М.П.

Инвестор: _____

М.П.

График реализации инвестиционного проекта

График реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами			
№ п/п	наименование этапа работ (содержание работ этапа)	срок выполнения работ (дата начала/окончания)	стоимость выполнения работ, тыс. руб.
1.			
2.			
3.			

Инициатор проекта:

От Инициатора проекта:

_____ ФИО

(подпись)

М.П.

Инвестор:

От Инвестора:

_____ ФИО

(подпись)

М.П.

График финансирования инвестиционного проекта

График финансирования инвестиционного проекта					
N п/п	наименование работ (содержание работ этапа)	срок выполнения работ	перечисление денежных средств (капитальных вложений) на финансирование работ		
			сторона по инвестиционному контракту	срок перечисления (дата)	общая сумма, тыс. руб.
1.					
2.					
3.					

Инициатор проекта:

От Инициатора проекта:
_____ ФИО(подпись)
М.П.

Инвестор:

От Инвестора:
_____ ФИО(подпись)
М.П.