

**Пояснительная записка к новой редакции
инвестиционных условий**

инвестиционного договора от 19.02.2010 №5/дг,
заключенного между администрацией городского округа «Город Калининград»
и обществом с ограниченной ответственностью «Никинвест-строй»

Предметом инвестиционного договора от 19.02.2010 №5/дг является:

1) разработка, согласование, утверждение проекта благоустройства и проведение работ по благоустройству территории, расположенной в границах зоны благоустройства в парковой зоне и береговой полосе озера Летнее в Московском районе;

2) вынос участка проезжей части ул. Автомобильной в границы красных линий указанной улицы.

Договор реализуется Инвестором в рамках исполнения п.4.2 постановления главы администрации городского округа «Город Калининград» от 18.12.2009 №2237 «О предоставлении ООО «Никинвест-строй» земельного участка по ул. Летняя в Московском районе под благоустройство части территории парковой зоны озера Летнее» и п.3 постановления главы администрации городского округа «Город Калининград» от 23.12.2009 №2281 «О предоставлении ООО «Никинвест-строй» земельного участка по ул. Автомобильной - ул. Летней в Московском районе для проведения работ по благоустройству» в целях благоустройства территории, прилегающей к земельному участку в границах улиц Автомобильной - Летняя в Московском районе (территория застройки), предоставленному Инвестору под строительство многоквартирного дома со встроеннымми объектами социально-культурного и досугового назначения, встроено-пристроенной автостоянкой для автомобилей.

**Обязательства сторон в соответствии с действующей редакцией
Инвестиционного договора:**

1. Администрация обязуется:

- оказывать содействие Инвестору в реализации Инвестиционного проекта по вопросам, находящимся в ведении Администрации;

- передать Инвестору проектную и иную имеющуюся у нее документацию, необходимую для осуществления благоустройства территории, расположенной в границах зоны благоустройства в парковой зоне и береговой полосе озера Летнее (земельный участок по ул. Автомобильная - ул. Летняя площадью 3 388,0 кв.м);

- обеспечить беспрепятственный доступ Инвестора на территорию благоустройства;

- заключить с Инвестором договоры аренды земельных участков в границах территории благоустройства сроком до 1 года;

- не осуществлять до подписания Сторонами акта о результатах реализации Инвестиционного проекта передачу территории застройки и территории благоустройства в аренду третьим лицам и иным образом обременять права на указанные объекты.

2. Инвестор обязуется:

- обеспечить финансирование Инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии с условиями Инвестиционного договора;

- в сроки, предусмотренные графиком реализации, в соответствии с техническим заданием управления главного архитектора города от 30.12.2009 разработать и согласовать в установленном порядке проект благоустройства территории земельного участка по ул. Автомобильная - ул. Летняя площадью 3 388,0 кв.м. После выполнения работ по благоустройству передать Администрации оформленные в установленном законом порядке результаты работ в рамках Инвестиционного проекта;

- разработать проект выноса участка автомобильной дороги городского значения ул. Автомобильной в границы красных линий указанной улицы на основании технического задания от 30.12.2009 управления главного архитектора города, согласовать проект в уполномоченных организациях, получить в установленном порядке разрешение на строительство участка автомобильной дороги городского значения, осуществить строительство вышеуказанной дороги и сдачу ее в эксплуатацию до сдачи в эксплуатацию многоквартирного дома, в соответствии с проектом, в сроки, предусмотренные Графиком реализации Инвестиционного проекта.

Ход реализации Инвестиционного договора:

Благоустройство территории, расположенной в границах зоны благоустройства в парковой зоне и береговой полосе озера Летнее в Московском районе, выполнено в полном объеме. Во исполнение постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 12.07.2013 №1012 «О приемке в муниципальную собственность городского округа «Город Калининград» оборудования детской площадки от ООО «Никинвест-строй» (с изменениями от 27.09.2013 №1482) в муниципальную собственность городского округа «Город Калининград» принято оборудование детской площадки и элементы благоустройства вдоль береговой полосы озера Летнее, которые будут закреплены в установленном порядке на праве оперативного управления за МАУ «Объединение подростковых клубов «Московское» и МКУ «Калининградская служба заказчика».

Вынос дороги в границы красных линий ул. Автомобильной также выполнен Инвестором, в том числе устраниены недостатки, выявленные МКУ «ГДСР».

Необходимость внесения изменений в условия инвестиционного договора обусловлена следующим.

Относительно обременения Инвестора по выносу участка проезжей части ул. Автомобильной в границы красных линий указанной улицы сложилась следующая ситуация. ООО «Никинвест-строй» для выполнения данного обязательства были привлечены ООО «ДОРСЕРВИС-ЗАПАД» (разработка рабочей документации) и ООО МСП «Россбан» (выполнение работ).

Комиссией под председательством директора МКУ «Калининградская служба заказчика» произведена приемка работ и подписан акт ввода объекта в

эксплуатацию (акт от 26.10.2011), в котором указано, что работы по реконструкции участка ул. Автомобильной в Московском районе г. Калининграда выполнены в полном объеме в соответствии с проектно-сметной документацией, строительными нормами и правилами, техническими правилами ремонта и содержания автомобильных дорог и отвечают требованиям правил приемки работ. Однако при осуществлении указанных работ Инвестором допущен ряд нарушений действующего законодательства, в том числе участок под реконструкцию Инвестору в аренду не предоставлялся и разрешение на строительство объекта получено не было. В результате чего администрация городского округа не сможет принять в муниципальную собственность указанный участок дороги.

По вопросу принятия участка дороги по ул. Автомобильной 18.03.2013 под руководством заместителя председателя комитета муниципального имущества и земельных ресурсов СВ. Румянцева состоялось рабочее совещание при участии комитета экономики, финансов и контроля, а также Инвестора. Принимая во внимание невозможность осуществить приемку реконструированного участка дороги по ул. Автомобильной из-за нарушения Инвестором требований и процедур, установленных действующим законодательством в области строительства по данному виду работ, по итогам совещания принято решение произвести замену обязательства по выносу участка дороги по ул. Автомобильной в границы красных линий указанной улицы на капитальный ремонт дороги в границах красных линий.

В соответствии с рабочей документацией на реконструкцию участка ул. Автомобильной, представленной ООО «Никинвест-Строй», в том числе согласно акту ввода объекта в эксплуатацию от 26.10.2011, фактическая стоимость работ по реконструкции участка ул. Автомобильной составила 7 077,4 тыс. рублей. При этом инвестиционным договором установлен объем капитальных вложений на указанные цели не менее 10 050 тыс. рублей.

Общество обратилось в администрацию с пояснениями, что сумма затрат по акту ввода объекта в эксплуатацию от 2011 года включает только затраты подрядчика (ООО МСП «Россбан») на реконструкцию объекта. При этом в представленном сметном расчете стоимости реконструкции ул. Автомобильной помимо затрат на выполнение строительных работ учтены также прочие работы и затраты Инвестора (строительный контроль, проектные и изыскательские работы), в связи с чем общая стоимость выполненных работ по объекту составляет 10 057 тыс. рублей.

Несмотря на то, что на вынос участка проезжей части ул. Автомобильной в границы красных линий указанной улицы ООО «Никинвест-Строй» произведены затраты на меньшую сумму, чем определено инвестиционным договором, работы выполнены; дорога эксплуатируется с 2011 года по настоящее время. Кроме того, МКУ «ГДСР» было проведено выездное визуальное обследование участка дорожного покрытия, по результатам которого были выявлены дефекты дорожного покрытия и тротуара. Указанные в акте МКУ «ГДСР» недостатки Обществом устранены (справка об устраниении замечаний от 07.08.2013).

Принимая во внимание, что ремонт дороги по ул. Автомобильной является частью проекта по строительству многоквартирного жилого дома, стоимость работ на осуществление строительства дома и благоустройство прилегающей территории рассчитывалась Инвестором самостоятельно. Предусмотренный инвестиционным договором физический объем работ выполнен. Многоквартирный жилой дом по ул. Автомобильной - ул. Летней, являющийся основным инвестиционным объектом, введен в эксплуатацию. Квартиры в указанном доме полностью реализованы. Рычагов воздействия на Инвестора не имеется. Таким образом, полагаем целесообразным оценочную стоимость обременении по договору привести в соответствие с фактическими затратами Инвестора, а обязательство по выносу участка проезжей части ул. Автомобильной в границы красных линий указанной улицы заменить на обязательство выполнить капитальный ремонт ул. Автомобильной.

Таким образом, в рассматриваемом Инвестиционном договоре:

1. Произведена замена обязательства Инвестора по выносу участка проезжей части ул. Автомобильной в границы красных линий указанной улицы на капитальный ремонт участка проезжей части ул. Автомобильной в границах красных линий указанной улицы.

2. В связи с заменой обязательства Инвестора на капитальный ремонт участка проезжей части ул. Автомобильной в границах красных линий указанной улицы откорректирован График реализации Инвестиционного проекта, из которого исключены пункты о выполнении работ по реконструкции дороги. Кроме того, из действующего договора исключено приложение №4 (Техническое задание на разработку проекта реконструкции участка ул. Автомобильной в границах территории ООО «Никинвест-строй» в Московском районе).

3. Установлен общий объем средств, направляемых Инвестором на капитальный ремонт участка дороги ул. Автомобильной, в размере не менее 7 000 000 (семь миллионов) рублей.

В остальном условия инвестиционного договора остаются неизменными.

Начальник управления экономического
развития, заместитель председателя
комитета экономики, финансов и контроля

В.И. Кузин