

## **Пояснительная записка**

### **к новой редакции инвестиционных условий**

инвестиционного договора от 13.08.2008 №66 (в редакции дополнительных соглашений от 29.01.2010 № 1 (рег. №3/дг), от 25.05.2012 № 2 (рег. № 14/дг) и от 26.06.2014 № 3 (рег. № 26/дг), заключенного между администрацией городского округа «Город Калининград», ООО «Ластадиэ», ООО «КалининградИнвест» и МКП «Управление капитального строительства»

Сторонами инвестиционного договора от 13.08.2008 №66 (в редакции дополнительных соглашений от 29.01.2010 №1 (рег. №3/дг), от 25.05.2012 №2 (рег. №14/дг) и от 26.06.2014 № 3 (рег. № 26/дг) выступают администрация городского округа город «Город Калининград», ООО «Ластадиэ» (Инвестор-Застройщик), ООО «КалининградИнвест» (Соинвестор) и МКП «УКС» (Предприятие).

Договор реализуется в рамках Инвестиционного меморандума, подписанного в г. Канн (Франция) 10.03.2008.

**Предметом инвестиционного договора** является объединение усилий Сторон по строительству инвестиционных объектов (многофункциональный комплекс с гостиницами, торгово-выставочными, административными зданиями и ресторанами, транспортные и инженерные сети, пешеходный мост через реку Новая Преголя), на территории застройки и территории благоустройства (ул. В.Гюго - пр-кт Московский в Ленинградском районе г. Калининграда) в рамках инвестиционного проекта с предварительным объемом инвестиций в размере 1,5 млрд. рублей согласно очередям строительства:

#### Очередь 1:

Застройка Объекта гостиничного комплекса ориентировочно на 165 номеров, общей площадью ориентировочно 6,5 тыс. кв. м со встроено-пристроенными помещениями ресторана, гостинично-сервисного обслуживания и автостоянками, необходимые инженерные магистральные коммуникации, сооружения, дороги и проезды.

Ввод в эксплуатацию – 2013 год.

#### Очередь 2:

Общее благоустройство в границах Территории благоустройства, определенных для Соинвестора согласно Приложению №1 к Инвестиционному договору, с учетом установки малых архитектурных форм, высадки зеленых насаждений, создания прочих объектов, предусмотренных согласованной и утвержденной проектной документацией.

Ввод в эксплуатацию - до 31.12.2014.

#### Очередь 3:

Застройка Объекта многофункционального комплекса с гостиницами, торгово-выставочными, административными зданиями и ресторанами в составе пусковых комплексов 3а и 3б, а также необходимые инженерные магистральные коммуникации, сооружения, дороги и проезды, включая реконструкцию набережной с устройством речного вокзала и причальных

сооружений для маломерных судов и благоустройством прилегающей территории в границах, определенных для Инвестора-Застройщика согласно Приложению №1 к Инвестиционному договору.

Ввод в эксплуатацию - до 31.12.2017 по мере завершения строительства объектов. При этом ввод в эксплуатацию объектов пускового комплекса 3б осуществляется Инвестором-Застройщиком не ранее завершения передачи Предприятию в полном объеме результатов работ по реконструкции набережной с устройством речного вокзала и причальных сооружений для маломерных судов.

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

Инвестор-Застройщик и Соинвестор обязуются произвести в 2008-2017г.г. новое строительство согласно схеме проекта застройки с графическим обозначением очередей застройки, являющейся Приложением №1 к Инвестиционному договору. Всего договором предусмотрено 3 очереди строительства. Срок реализации договора – 2017 год.

По результатам реализации инвестиционного договора в муниципальную собственность передаются внеплощадочные инженерные сети и сооружения инфраструктуры: водопроводные, канализационные, ливневые и дренажные сети до домового ввода, дорожное освещение, внеплощадочные дороги и объекты транспортной инфраструктуры, внеплощадочные зоны озеленения и благоустройства, речной вокзал с причальными сооружениями для маломерных судов, путепроводы и другие гидротехнические сооружения, построенные в рамках реализации Инвестиционного проекта. По мере выполнения сторонами обязательств по инвестиционному договору в собственность Инвестора-Застройщика и Соинвестора передаются 100% площадей объектов, возведенных в рамках реализации инвестиционного проекта, за исключением вышеуказанных объектов.

К указанному договору подписано 2 дополнительных соглашения: от 29.01.2010 №1 (рег. №3/дг), от 25.05.2012 №2 (рег. №14/дг) и от 26.06.2014 № 3 (рег. № 26/дг), которыми уточнялись объекты, возводимые в рамках инвестиционного проекта, порядок и сроки реализации этапов строительства, распределение обязательств Сторон по договору.

Дополнительным соглашением №3 МКП «УКС» определен в качестве одной из сторон Инвестиционного договора, в соответствии с которым принял на себя следующие обязательства по реализации мероприятий в составе Очереди 3 Инвестиционного проекта:

- заключить договор с ООО «Ластадие», по условиям которого предприятие за счет средств Общества будет исполнять функции технического заказчика работ по реконструкции набережной с устройством речного вокзала, причальными сооружениями и благоустройством прилегающей территории в границах Территории благоустройства ООО «Ластадие», осуществлять строительный контроль за выполнением

работ, обеспечивать получение необходимой разрешительной документации для проведения работ и ввод в эксплуатацию объектов, принять выполненные работы по акту-приема передачи;

- осуществить передачу выполненных работ по реконструкции набережной с устройством речного вокзала, причальными сооружениями и благоустройством прилегающей территории в собственность городского округа «Город Калининград».

### **Ход реализации Инвестиционного договора:**

На текущий момент выполнены следующие работы:

#### В составе очереди 1:

Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 20.08.2010 №1427 «Об образовании и предоставлении ООО «КалининградИнвест» земельного участка по пр-кту Московскому - ул. Гюго в Ленинградском районе под строительство многофункционального комплекса с гостиницами, торгово-выставочными, административными зданиями и ресторанами» был предоставлен в аренду сроком до 31.12.2013 земельный участок КН 39:15:132332:18 пл. 5099 кв.м под строительство гостиницы с рестораном. ООО «КалининградИнвест» осуществил полный комплекс работ по строительству объекта 1-й очереди: введена в эксплуатацию гостиница «IBIS» (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.05.2013 №RU39315000-59). Таким образом, 1-я очередь строительства реализована.

#### В составе очереди 2:

По сведениям ООО «КалининградИнвест» выполнено общее благоустройство в границах Территории благоустройства, определенных для Соинвестора согласно Приложению №1 к Инвестиционному договору (кроме участка 2б). Планируется постановка на кадастровый учет земельного участка в границах участка 2а, после чего выполненные работы в границах указанного участка будут переданы администрации.

#### В составе очереди 3:

На основании постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 04.02.2009 № 182 «О внесении изменений в постановление от 29.04.2008 №751 «Об образовании и предоставлении ООО «Ластадие» земельного участка по ул. Гюго - пр-кт Московский в Ленинградском районе под строительство многофункционального комплекса с гостиницами, торгово-выставочными, административными зданиями и ресторанами» предоставлен в аренду сроком до 31.12.2013 земельный участок КН 39:15:132332:15 пл. 3970 кв.м под строительство многофункционального комплекса с гостиницами, торгово-выставочными, административными зданиями и ресторанами. Срок аренды указанного земельного участка продлен постановлением от 22.12.2014 №2042 до 31.12.2017. На данный момент Инвестором-Застройщиком получено разрешение на строительство объекта пускового комплекса «2а».

Относительно выполнения обязательства по устройству речного и причальных сооружений для маломерных судов на настоящий момент выполнено следующее:

- комитетом архитектуры и строительства выдано Инвестору-Застройщику техническое задание на выполнение проектной и рабочей документации по объекту «Речной вокзал с благоустройством территории набережной по ул. В. Гюго в г. Калининграде» и техническое задание на разработку рабочей документации по объекту «Благоустройство в границах территории благоустройства ООО «Ластадие»;

- МКП «УКС» разработан и направлен для подписания проект двустороннего договора во исполнение п. 6.7 Инвестиционного договора;

- распоряжением от 15.08.2014 №3443/р-КМИ за МКП «УКС» закреплено на праве оперативного управления сооружение культуры и отдыха – набережная по ул. Гюго.

- проведены работы по формированию и постановке на кадастровый учет земельных участков, предназначенных под благоустройство в границах Территории благоустройства ООО «Ластадие», согласно Приложению №1 к Инвестиционному договору.

**Необходимость внесения изменений в условия инвестиционного договора обусловлена следующим.**

По итогам рабочего совещания Инвестора-Застройщика с главой городского округа «Город Калининград» по вопросу предоставления земельных участков ООО «Ластадие» в рамках инвестиционного договора от 13.08.2008 №66 принято решение о необходимости внесения изменений в договор и установления иного порядка и сроков мероприятий по реализации Инвестиционного проекта, а также корректировки границ территории, отведенной для возведения инвестиционных объектов.

Согласно действующей редакции Приложения №1 к Инвестиционному договору Территория благоустройства ООО «Ластадие» вдоль ул. Гюго предназначалась для проведения общего благоустройства с размещением общественных парковок в рамках реализации Очереди 3 Инвестиционного проекта. Для прохождения экспертизы проектной документации и получения разрешения на строительство «Многофункционального комплекса с административными, торгово-выставочными помещениями и рестораном» (пусковой комплекс «Зб») ООО «Ластадие» необходимо наличие правоустанавливающих документов на участок, предназначенный для обслуживания возводимого объекта (размещения парковочных мест). Учитывая возникшую потребность в указанном земельном участке Инвестора-Застройщика для продолжения строительства инвестиционного объекта принято решение предоставить ООО «Ластадие» земельный участок под размещение парковок (в соответствии со ст.34 Земельного кодекса РФ - для целей, не связанных со строительством). Таким образом, указанная территория исключается из состава Территории благоустройства ООО «Ластадие» по инвестиционному договору от 13.08.2008 №66.

На настоящий момент Соинвестором выполнены работы по благоустройству в границах Территории благоустройства ООО «КалининградИнвест» в рамках реализации Очереди 2 Инвестиционного проекта, кроме участка (территории общего пользования) вдоль береговой полосы. В целях соблюдения единого стиля в выполняемых работах по общему благоустройству территории набережной принято

решение благоустройство набережной выполнять одновременно на всей территории благоустройства и в соответствии с единым проектом благоустройства. Учитывая то, что большая часть благоустраиваемой территории набережной относится к Территории благоустройства ООО «Ластадие», благоустройство на указанном участке обязуется выполнить Инвестор-застройщик.

Инвестор-Застройщик сообщил также о необходимости корректировки сроков реализации Инвестиционного проекта. Учитывая изменения в ходе проектирования объекта многофункционального комплекса (застройка в составе 3-х пусковых комплексов вместо 2-х) ООО «Ластадие» предлагается установить срок ввода в эксплуатацию многофункционального комплекса с благоустройством прилегающей территории – до 31.12.2019 (вместо 31.12.2017) по мере завершения строительства объектов пусковых комплексов:

3а, 4а - до 31.12.2017;

3б, 4б - до 30.04.2018;

3в, 4в - до 31.12.2019.

При этом устройство речного вокзала и причальных сооружений для маломерных судов с благоустройством набережной, а также выполнение общего благоустройства Территории благоустройства ООО «Ластадие» предлагается выделить в 2 отдельные этапа, установив следующие сроки ввода в эксплуатацию:

- Очередь 3 (общее благоустройство в границах участка 5 Территории благоустройства Инвестора-Застройщика согласно Приложения №1 к Инвестиционному договору) - до 31.12.2017;

- Очередь 4 (устройство речного вокзала и причальных сооружений для маломерных судов с благоустройством набережной в границах участков 2б и 6 Территории благоустройства Инвестора-Застройщика согласно Приложения №1 к Инвестиционному договору) - до 30.04.2018.

Кроме того, по итогам переговоров по вопросу взаимодействия МКП «УКС» и ООО «Ластадие» в рамках реализации Инвестиционного проекта Стороны пришли к соглашению распределить обязательства следующим образом:

Инвестор-Застройщик обязуется за счет собственных (и/или привлеченных) средств:

- осуществлять финансирование услуг, оказываемых Предприятием при выполнении инженерных изысканий, разработке проектной и рабочей документации по объекту «Речной вокзал с благоустройством территории набережной по ул. Гюго в г. Калининграде», разработке рабочего проекта благоустройства в границах Территории благоустройства ООО «Ластадие», получении положительного заключения экспертизы проектной документации, возведении объекта «Речной вокзал с благоустройством территории набережной по ул. Гюго в г. Калининграде» и проведении работ по общему благоустройству в границах Территории благоустройства ООО «Ластадие»;

- компенсировать Предприятию расходы по уплате арендной платы, налогов, вводу объектов в эксплуатацию и передаче их в казну городского округа «Город Калининград» и иных затрат, возникших у Предприятия в

результате реализации Инвестиционного договора от 13.08.2008 №66 согласно двустороннему договору, заключенному между Предприятием и Инвестором-Застройщиком, по утвержденной Инвестором-Застройщиком смете.

При этом обязательства в соответствии с настоящим пунктом Инвестиционного договора должны быть исполнены Инвестором-Застройщиком в полном объеме в срок не позднее 30.04.2018 (обязательства в отношении Очереди 7 Инвестиционного проекта в границах участка 4в, определенного для Инвестора-Застройщика под благоустройство согласно Приложению №1 к Инвестиционному договору – в срок не позднее 31.12.2019). В случае нарушения Инвестором-Застройщиком условий и сроков исполнения обязательств Инвестор-Застройщик выплачивает Предприятию неустойку в размере 0,01% от стоимости невыполненных в срок работ по договору за каждый день просрочки исполнения обязательств от цены договора, заключенного между Инвестором-Застройщиком и Предприятием.

Инвестор-Застройщик в период до 31.10.2017 имеет право вносить предложения по корректировке проектной документации по благоустройству территории, отведенной Инвестору-Застройщику согласно Приложению №1 к Инвестиционному договору для реализации Очередей 3-7 Инвестиционного проекта, в свою очередь Предприятие в течение 5 дней после поступления предложений от Инвестора-Застройщика обязуется принять предложения и произвести соответствующую корректировку проекта благоустройства, либо направить Инвестору-Застройщику мотивированный отказ.

Предприятие обязуется (за счет средств Инвестора-Застройщика согласно двустороннему договору, заключенному между Инвестором-Застройщиком и Предприятием, по утвержденной Инвестором-Застройщиком смете):

- в течение 60 дней с даты регистрации в Росреестре договоров аренды на земельные участки, предоставленные Предприятию в рамках реализации Очередей 3-7 Инвестиционного проекта, подготовить и собрать исходные данные для проектирования, предусмотренные техническими заданиями, выданными Администрацией (техническое задание на выполнение проектной и рабочей документации по объекту «Речной вокзал с благоустройством территории набережной по ул. В. Гюго в г. Калининграде» и техническое задание на разработку рабочей документации по объекту «Благоустройство в границах территории благоустройства ООО «Ластадие»), а также иные необходимые для проектирования подобных объектов данные, согласно требованиям нормативной документации и экспертизы данные;

- в срок до 01.08.2015 осуществить разработку рабочей документации по объекту «Благоустройство в границах Территории благоустройства ООО «Ластадие» на основании технического задания, выданного Администрацией, и согласовать проект с Администрацией и Инвестором-Застройщиком;

- в срок до 30.07.2016 осуществить разработку проектной и в срок до 31.12.2016 рабочей документации по объекту «Речной вокзал с благоустройством территории набережной по ул. В. Гюго в г. Калининграде»

на основании технического задания, выданного Администрацией, в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами в строительстве, согласовать документацию в установленном законом порядке с контрольными и надзорными органами, а также с Инвестором-Застройщиком и Администрацией;

- в срок до 01.10.2016 обеспечить получение положительного заключения экспертизы проектной документации по объекту «Речной вокзал с благоустройством территории набережной по ул. В. Гюго в г. Калининграде»;

- оформить разрешение на строительство объекта «Речной вокзал с благоустройством территории набережной по ул. В. Гюго в г. Калининграде» в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией;

- вести строительный контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ;

- в срок до 01.04.2018 выполнить в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной и рабочей документацией работы по реализации объектов «Речной вокзал с благоустройством территории набережной по ул. В. Гюго в г. Калининграде» и «Благоустройство в границах территории благоустройства ООО «Ластадие» (кроме благоустройства в границах участка 4в согласно Приложению №1 к Инвестиционному договору). После завершения строительно-монтажных работ получить всю исполнительную и техническую документацию, откорректированные и согласованные в эксплуатирующих организациях экземпляры проектной и рабочей документации, при необходимости выполнить корректировку проектной и рабочей документации, подготовить пакет документов, необходимых для ввода объектов в эксплуатацию, технические планы и кадастровые паспорта, а также справки и акты о выполнении технических условий всех организаций, выдавших технические условия по объектам, обеспечить сдачу объектов в органах Ростехнадзора, и в срок до 30.04.2018 осуществить ввод объектов в эксплуатацию и получить разрешение на ввод объектов в эксплуатацию. Результаты выполненных работ передать в собственность городского округа «Город Калининград» в срок до 30.07.2018;

- в срок до 31.12.2019 выполнить в соответствии с утвержденной в установленном порядке рабочей документацией работы по благоустройству территории в границах участка 4в согласно Приложению №1 к Инвестиционному договору и осуществить ввод в эксплуатацию, в срок до 30.03.2020 передать результаты выполненных работ в собственность городского округа «Город Калининград».

Стоимость услуг и подрядных работ, выполняемых Предприятием для Инвестора-Застройщика, стоимость материалов, а также выбор подрядчиков для реализации Инвестиционного договора от 13.08.2008 №66 в рамках исполнения двустороннего договора, заключенного между Предприятием и Инвестором-Застройщиком, в обязательном порядке подлежат согласованию с Инвестором-Застройщиком. Все условия взаимодействия Предприятия и Инвестора-Застройщика определяются двусторонним договором, заключенным между Инвестором-Застройщиком и Предприятием.

При этом новый срок для заключения между Предприятием и

Инвестором-Застройщиком договора (в соответствии с п. 6.7 Инвестиционного договора) с учетом новой редакции инвестиционных условий - в течение 30 дней с даты подписания Дополнительного соглашения №4.

### **Таким образом, в рассматриваемом Инвестиционном договоре:**

**1.** Реализация Инвестиционного проекта предусмотрена в 7 этапов (ранее в 3 этапа) и установлен новый порядок и срок ввода в эксплуатацию инвестиционных объектов (кроме Очереди 1):

- Очередь 2 (благоустройство в границах участка 2а Территории благоустройства Соинвестора) - до 30.06.2015 (ранее – до 31.12.2014);

- Очередь 3 (общее благоустройство в границах участка 5 Территории благоустройства Инвестора-Застройщика) - до 31.12.2017;

- Очередь 4 (застройка многофункционального комплекса в составе пускового комплекса 3а с благоустройством прилегающей территории в границах участка 4а согласно Приложению №1 к Инвестиционному договору) - до 31.12.2017;

- Очередь 5 (застройка многофункционального комплекса в составе пускового комплекса 3б с благоустройством прилегающей территории в границах участка 4б согласно Приложению №1 к Инвестиционному договору) - до 30.04.2018 (ранее – до 31.12.2017);

- Очередь 6 (строительство речного вокзала с благоустройством территории набережной в границах участков 2б и 6 Территории благоустройства Инвестора-Застройщика) - до 30.04.2018 (ранее – до 31.12.2017).

- Очередь 7 (застройка многофункционального комплекса в составе пускового комплекса 3в с благоустройством прилегающей территории в границах участка 4в согласно Приложению №1 к Инвестиционному договору) - до 31.12.2019 (ранее – до 31.12.2017).

**2.** Из Приложения №1 к Инвестиционному договору исключена часть Территории благоустройства (в границах земельного участка с КН 39:15:132332:49), отведенная Инвестору-Застройщику под общее благоустройство, в целях предоставления указанной территории Обществу для обслуживания многофункциональному комплексу (размещения парковочных мест к возводимому объекту).

**3.** В соответствии изменениями, перечисленными в пп. 1 и 2, в новой редакции изложены соответствующие приложения к инвестиционному договору: Приложение №1 «План благоустройства квартала в границах Территории благоустройства с обязательствами, определенными для Инвестора-Застройщика (ООО «Ластадие») и Соинвестора (ООО «КалининградИнвест»)» и Приложение №2 «График реализации инвестиционного договора».

**4.** По договоренности сторон произведено перераспределение



обязательств по реализации Очередей 3-7 Инвестиционного проекта и установлен новый срок для заключения (во исполнение п. 6.7 Инвестиционного договора) между Предприятием и Инвестором-Застройщиком договора, учитывающего новую редакцию инвестиционных условий - в течение 30 дней с даты подписания дополнительного соглашения №4.

В остальном условия инвестиционного договора остаются неизменными.

И.о. начальника управления  
экономического  
Н.В. Шарошина

развития