

Пояснительная записка

к новой редакции инвестиционных условий

инвестиционного контракта от 12.11.2007 № 7 (в редакции дополнительных соглашений от 15.05.2009 № 1 (рег. № 12), от 04.05.2011 № 2 (рег. № 10/дг), от 26.03.2013 № 3 (рег. № 14/дг) и от 03.03.2014 № 4 (рег. № 4/дг), заключенного между администрацией городского округа «Город Калининград» и ООО «Бизнес-Инвест»

Предметом Инвестиционного контракта является участие сторон в реализации Инвестиционного проекта, который заключается в применении сторонами совокупности финансовых и организационно-технических мероприятий по реализации инвестиций в комплексную реконструкцию находящегося в муниципальной собственности и арендованного ООО «Бизнес-Инвест» по договору от 10.10.2007 № 5676 отдельно стоящего здания теннисных кортов общей площадью 2 243,0 кв.м, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Литовский вал, 36, с целью создания спортивно-оздоровительного центра. Срок действия договора аренды нежилого помещения от 10.10.2007 № 5676 установлен до 31.12.2056.

Срок реализации Инвестиционного проекта согласно п. 3.5 Инвестиционного контракта в редакции Дополнительного соглашения №4 – 31.12.2014. Срок реализации Инвестиционного проекта может быть продлен по соглашению Сторон. Инвестиционный контракт действует до полного выполнения Сторонами обязательств, но не позднее срока, установленного п.3.5.

Согласно техническому заключению о состоянии конструкций Инвестиционного объекта, выполненному в 2007 году, техническое состояние основных конструкций здания признано неудовлетворительным, в связи с чем целевое использование невозможно. В целях реализации Инвестиционного проекта ООО «Бизнес-Инвест» обязалось внести в реконструкцию арендованного объекта денежные средства в сумме, достаточной для проведения работ по его реконструкции, которая на момент заключения Инвестиционного контракта составила 53 500 тыс. рублей.

Общая площадь объекта после реконструкции согласно разрешению от 26.12.2014 №RU39315000-196 на ввод объекта «Реконструкция теннисного комплекса по адресу: ул. Литовский вал, д. №36» в эксплуатацию составила 2 887,1 кв.м.

В муниципальную собственность после реконструкции Инвестиционного объекта в соответствии с действующей редакцией Инвестиционного контракта должно быть передано 377,97 кв.м создаваемого недвижимого имущества, в том числе:

На первом этаже:

№ п/п	Наименование помещения	Площадь, кв.м
1.	техническое помещение	29,45

2.	помещение «комната отдыха»	57,15
3.	помещение «кухня-столовая»	14,21
4.	коридор	5,25
5.	гардероб	15,43
6.	помещение «массажный кабинет»	12,10
7.	сан.узел	3,70
8.	душевая	23,61
9.	помещение «сауна сухого жара»	9,45
10.	помещение «турецкая сауна»	6,91

На втором этаже:

№ п/п	Наименование помещения	Площадь, кв.м
1.	кабинет	34,59
2.	коридор	27,37
3.	кабинет	14,33
4.	кабинет	17,36
5.	помещение «пункт дежурной медсестры»	16,75
6.	терраса	90,31

Остальная часть недвижимого имущества по окончании реконструкции объекта переходит к Инвестору.

Обязательства сторон в соответствии с действующей редакцией Инвестиционного контракта

Администрация обязуется:

– сформировать границы земельного участка под Инвестиционным объектом и передать его Инвестору в аренду сроком до 31.12.2056;

– рассмотреть и при отсутствии возражений согласовать эскизный и рабочий проекты по реконструкции Инвестиционного объекта, а также проектную и сметную документацию;

– участвовать в приемке законченного реконструкцией Инвестиционного объекта;

– с целью обеспечения сохранения единого целевого функционирования назначения использования имущественного комплекса реконструированного Инвестиционного объекта передать принадлежащую муниципальному образованию на праве собственности часть в реконструированном Инвестиционном объекте в аренду сроком 49 лет.

Инвестор обязуется:

– в полном объеме за счет собственных и/или привлеченных средств обеспечить финансирование проектирования и реконструкции Инвестиционного объекта в соответствии с согласованной Администрацией и иными полномочными организациями в установленном порядке проектно-сметной документацией;

– передать в муниципальную собственность часть реконструированного Инвестиционного объекта в размере не менее 10% от общей площади Инвестиционного объекта вне зависимости от инвестиционных затрат.

Ход реализации Инвестиционного контракта

Инвестором получено разрешение от 26.12.2014 № RU39315000-196 на ввод в эксплуатацию объекта «Реконструкция теннисного комплекса». Всего по состоянию на 01.01.2015 ООО «Бизнес-Инвест» инвестировано в реконструкцию теннисного комплекса средств на сумму 68 097 585,59 руб. Планируемая сумма финансирования в 2015 году на оплату отделочных работ, оборудование и его монтаж – 18 000 000 руб.

Необходимость внесения изменений в инвестиционные условия в части сроков исполнения инвестиционного договора обусловлена следующим.

16.12.2014 Инвестор обратился за внесением изменений в инвестиционный контракт, в том числе в части продления срока реализации Инвестиционного проекта, а также изменения характеристик передаваемого в муниципальную собственность имущества. Таким образом, Инвестором предлагалось к передаче в собственность городского округа взамен определенного в дополнительном соглашении №2 к Инвестиционному контракту имущество площадью 355,8 кв.м или 12,3% от площади реконструированного Инвестиционного объекта, в том числе:

На первом этаже:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м
1.	помещение д/ртутных ламп	4,63
2.	коридор 2	8,92
3.	тамбур 2	6,1
4.	с/у 3	3,7
5.	гардероб	4,8
6.	коридор 3	8,24
7.	кухня	8,2
8.	комната отдыха	39,5
9.	массажный кабинет	9,82
10.	с/у 4	2,9
11.	раздевалка	7,64
12.	душевая 3	15,67
13.	сауна	8,75
14.	турская баня	6,9
15.	коридор 4	12,42
16.	электрощитовая	7,57
17.	тепловой узел	10,91

На втором этаже:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м
1.	коридор 5	24,02
2.	кабинет 1	8,96
3.	кабинет 2	9,56
4.	кабинет 3	18,46
5.	кабинет 4	12,61
6.	кабинет 5	11,73
7.	кабинет 6	9,9
8.	терраса	93,96

Инвестиционным контрактом установлено, что вышеуказанные помещения, переходящие в собственность города, в целях обеспечения сохранения единого целевого функционального назначения использования имущественного комплекса реконструированного Инвестиционного объекта Администрация обязуется передать Инвестору в аренду сроком 49 лет. Таким образом, после передачи в муниципальную собственность помещения не будут находиться в пользовании у Администрации. С учетом изложенного, сторонами было принято решение рассмотреть возможность замены существующих обязательств Инвестора. Инвестором было предложено осуществить замену обязательства по передаче в муниципальную собственность части реконструированного Инвестиционного объекта на предоставление городу в собственность жилых помещений.

Для сопоставления существующего обременения Инвестора по передаче Администрации помещений в Инвестиционном объекте и предлагаемого взамен обязательства передать в собственность города жилые помещения проведена оценка рыночной стоимости помещений.

В зачет помещений, подлежащих передаче по условиям действующей редакции Инвестиционного контракта, квартиры в многоквартирном доме со встроенными нежилыми помещениями и автопаркингом по адресу: г. Калининград, ул. Генерал-лейтенанта Озерова, д. №16А, введенном в эксплуатацию в 2012 году (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.10.2012 №RU39315000-167), в том числе:

Наименование передаваемого городу помещения	Общая площадь помещения, кв.м	Рыночная стоимость помещения по состоянию на 26.01.2015 согласно отчету ООО «РЦ «Эксперт-Оценка» от 28.01.2015 №56/01-2015 «Об оценке рыночной стоимости права собственности на двухкомнатную и однокомнатную квартиру, расположенную в жилом доме по адресу: г. Калининград, ул. Генерала-лейтенанта Озерова, дом 16а, кв. 5, кв. 15», руб.
однокомнатная квартира (№5)	44,5	2 851 200,00
двухкомнатная квартира (№15)	71,4	4 263 200,00

Итого:	115,9	7 114 400,00
---------------	-------	---------------------

Согласно отчету ООО «РЦ «Эксперт-Оценка» от 28.01.2015 №57/01-2015 «Об оценке рыночной стоимости нежилых встроенных помещений общей площадью 2887,1 кв.м, расположенных в отдельно стоящем здании по адресу: г. Калининград, Литовский вал, дом №36» рыночная стоимость реконструированного и введенного в эксплуатацию Инвестиционного объекта по состоянию на 26.01.2015 составляет 71 022 700 руб., 10% от стоимости объекта - **7 102 270** руб. (в соответствии с действующей редакцией Инвестиционного контракта в муниципальную собственность должно перейти не менее 10% от общей площади реконструированного Инвестиционного объекта).

Таким образом, исходя из данных о рыночной стоимости передаваемого имущества по отчетам ООО «РЦ «Эксперт-Оценка» от 28.01.2015 №56/01-2015 и №57/01-2015, полагаем возможным принять передачу в муниципальную собственность Инвестором квартир №№5, 15 в доме №16А по ул. Генерала-лейтенанта Озерова в г. Калининграде в счет исполнения Инвестором обязательства по передаче городу части реконструированного Инвестиционного объекта.

В соответствии с действующей редакцией Инвестиционного контракта Инвестор обязуется внести в реконструкцию Инвестиционного объекта денежные средства в сумме, достаточной для проведения работ по реконструкции объекта, что составляет 53 500 000 рублей. По состоянию на 31.12.2014 сумма капитальных вложений в объект реконструкции по сведениям Инвестора составила 68 097 585,59 руб. Инвестиционный объект введен в эксплуатацию, однако в объекте продолжают выполняться отделочные работы, на финансирование которых в 2015 году Инвестором планируется выделить ориентировочно средства в сумме 18 000 000 руб. Таким образом, в новой редакции предлагается установить сумму капитальных вложений в Инвестиционный объект не менее 68 097 585,59 руб.

Таким образом, в рассматриваемом Инвестиционном контракте:

1. В целях реализации Инвестиционного проекта Инвестор обязуется внести в реконструкцию Инвестиционного объекта денежные средства в сумме, достаточной для проведения работ по его реконструкции, что составляет не менее 68 097 585 рублей.

2. Инвестор обязуется в срок до 01.03.2015 предоставить в собственность городского округа «Город Калининград» жилые помещения - квартиры № 5 и № 15 в доме № 16А по ул. Генерала-лейтенанта Озерова в г. Калининграде в зачет помещений, подлежащих передаче по Инвестиционному контракту.

3. По завершении Инвестиционного проекта 100% площади Инвестиционного объекта переходит в собственность инвестора. В случае

невыполнения Инвестором обязательства по передаче жилых помещений в установленный срок за ним сохраняется обязательство по передаче Администрации части реконструированного Инвестиционного объекта в размере не менее 10% от общей площади Инвестиционного объекта.

4. Срок реализации Инвестиционного контракта продлить до 01.04.2015 (вместо 31.12.2014).

В остальном условия Инвестиционного контракта остаются неизменными.