



ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

РЕШЕНИЕ

18.09.2019

№ 151

Г О Порядке заключения и реализации 7
инвестиционных контрактов на
проведение реконструкции,
капитального ремонта муниципальных
зданий и помещений на территории
муниципального образования городской
округ город Нижний Новгород и отмене
отдельных муниципальных правовых
актов

В соответствии с Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», статьей 29 Устава города Нижнего Новгорода, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Нижнего Новгорода, о порядке принятия имущества в муниципальную собственность, принятым решением городской Думы города Нижнего Новгорода от 27.05.2015 № 114,

ГОРОДСКАЯ ДУМА РЕШИЛА:

1. Порядок заключения и реализации инвестиционных контрактов на проведение реконструкции, капитального ремонта муниципальных зданий и помещений на территории муниципального образования городской округ город Нижний Новгород принять (прилагается).

2. Отменить:

2.1. Постановление городской Думы города Нижнего Новгорода от 16.02.1996 № 10 «Об утверждении Положения о заключении инвестиционных

контрактов на проведение реконструкции и капитального ремонта зданий жилого и нежилого фонда на территории г. Нижнего Новгорода».

2.2. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 26.09.2012 № 152 «О внесении изменений в Положение о заключении инвестиционных контрактов на проведение реконструкции и капитального ремонта зданий жилого и нежилого фонда на территории города Нижнего Новгорода, утвержденное постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 16.02.1996 № 10».

3. Решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава
города Нижнего Новгорода

Председатель городской Думы
города Нижнего Новгорода

В.А. Панов

Д.З. Барыкин

Приложение
к решению городской Думы
города Нижнего Новгорода
от **18.09.2019** № **151**

**Порядок
заключения и реализации инвестиционных контрактов на проведение реконструкции,
капитального ремонта муниципальных зданий и помещений на территории
муниципального образования городской округ город Нижний Новгород**

1. Общие положения

1.1. Порядок заключения и реализации инвестиционных контрактов на проведение реконструкции, капитального ремонта муниципальных зданий и помещений на территории муниципального образования городской округ город Нижний Новгород (далее - Порядок) подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

1.2. Под инвестиционным контрактом понимается договор, заключенный между администрацией города Нижнего Новгорода и инвестором, предусматривающий проведение реконструкции, капитального ремонта зданий и помещений, находящихся в муниципальной собственности города Нижнего Новгорода, за счет средств инвестора (собственных или привлеченных) с возникновением прав общей долевой собственности муниципального образования городской округ город Нижний Новгород (далее – муниципальное образование) и данного инвестора на объект инвестирования после завершения работ, предусмотренных данным контрактом.

1.3. От имени администрации города Нижнего Новгорода инвестиционные контракты, дополнительные соглашения к ним заключает отраслевой (функциональный) орган администрации города Нижнего Новгорода, осуществляющий полномочия по управлению и распоряжению имуществом муниципального образования (далее – уполномоченный орган).

1.4. Инвесторы осуществляют капитальные вложения в реконструкцию, капитальный ремонт муниципальных зданий и помещений (далее - объекты инвестирования) за счет собственных или привлеченных средств.

1.5. Перечень муниципального имущества, определяемого в качестве объектов инвестиционной деятельности, утверждается правовым актом городской Думы города Нижнего Новгорода.

1.6. Прекращение или приостановление инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.7. После выполнения инвестором условий инвестиционного контракта объект инвестирования переходит в общую долевую собственность муниципального образования и инвестора.

1.8. Предварительное распределение долей в праве общей долевой собственности на объект инвестирования рассчитывается на дату заключения инвестиционного контракта индивидуально по каждому объекту.

В случае заключения инвестиционных контрактов в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка, предварительное распределение долей в праве общей долевой

собственности определяется на основании следующей формулы:

$$\text{Доля инвестора} = \frac{V_{\text{инв.}}}{PV + V_{\text{инв.}}} * 100\%,$$

$$\text{Доля муниципального образования} = \frac{PV}{PV + V_{\text{инв.}}} * 100\%, \text{ где}$$

$V_{\text{инв.}}$ - объем инвестиций;

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости на дату заключения инвестиционного контракта.

1.9. Перечень видов и объемов работ устанавливается на дату заключения инвестиционного контракта на основании решения комиссии по инвестиционной политике и земельным отношениям в городе Нижнем Новгороде. Изменение видов и объемов работ не допускается, за исключением необходимости проведения дополнительных работ на объекте инвестирования. Вопрос о необходимости проведения дополнительных работ рассматривается уполномоченным органом на основании заключения специализированной организации, осуществляющей функции строительного контроля (технического надзора), являющейся членом саморегулируемой организации, представленного инвестором.

1.10. Окончательное распределение долей в праве общей долевой собственности производится после завершения работ на объекте инвестирования.

Доля инвестора рассчитывается администрацией города Нижнего Новгорода на основании объема вложенных инвестиций, определенного в отчете об оценке рыночной стоимости выполненных работ, услуг и материалов, выполненного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Доля муниципального образования определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта инвестирования, действующего на дату заключения инвестиционного контракта, выполненного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Доля инвестора и доля муниципального образования в процентном соотношении рассчитываются по следующим формулам:

$$\text{Доля инвестора} = \frac{V_{\text{влож.инв.}}}{PV + V_{\text{влож.инв.}}} * 100\%,$$

$$\text{Доля муниципального образования} = \frac{PV}{PV + V_{\text{влож.инв.}}} * 100\%, \text{ где}$$

$V_{\text{влож.инв.}}$ - объем вложенных инвестиций;

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости на дату заключения инвестиционного контракта.

В случае, если условиями инвестиционного контракта предусмотрено освобождение инвестора от арендной платы за площади объекта инвестирования, величина сумм арендной платы учитывается в долю муниципального образования.

В этом случае доля муниципального образования в процентном соотношении

рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Доля муниципального образования} = \frac{PV + AV}{PV + V_{\text{влож.инв.}}} * 100\%, \text{ где}$$

V_{влож.инв.} - объем вложенных инвестиций;
PV - рыночная стоимость объекта недвижимости на дату заключения инвестиционного контракта.

AV - сумма арендной платы.

При окончательном распределении долей в праве общей долевой собственности в случае несоблюдения инвестором сроков и сумм вложения инвестиций администрация города Нижнего Новгорода уменьшает долю инвестора на 1% за каждый месяц просрочки исполнения обязательств в соответствии с условиями заключенного инвестиционного контракта.

1.11. Окончательное распределение долей в праве общей долевой собственности на объект инвестирования определяется правовым актом администрации города Нижнего Новгорода, дополнительным соглашением к инвестиционному контракту об окончательном распределении долей в праве общей долевой собственности на объект инвестирования.

1.12. По завершении инвестиционного контракта производится регистрация прав долевой собственности муниципального образования и инвестора в установленном законодательством порядке и на условиях, определенных инвестиционным контрактом.

1.13. Инвестору по его заявлению предоставляется преимущественное право заключения договора аренды доли муниципального образования в праве общей собственности на объект инвестирования.

2. Заключение инвестиционных контрактов

2.1. Инвестиционные контракты заключаются в отношении объектов инвестирования, включенных в Перечень муниципального имущества, определяемого в качестве объектов инвестиционной деятельности, утвержденный правовым актом городской Думы города Нижнего Новгорода.

2.2. Уполномоченный орган осуществляет расчет предварительного распределения долей в праве общей долевой собственности муниципального образования и инвестора по объекту инвестирования.

Предварительное распределение долей муниципального образования и инвестора рассчитывается на основании пункта 1.8 настоящего Порядка.

2.3. Объем инвестиций определяется уполномоченным органом на основании представленной инвестором сметной документации после заключения отраслевого (функционального) органа администрации города Нижнего Новгорода, в полномочия которого входит формирование общего порядка ценового и тарифного регулирования, на соответствие применяемых в ней расценок сметно-нормативной базе, действующей на территории Нижегородской области.

2.4. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется уполномоченным органом на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, выполненного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об

оценочной деятельности.

2.5. К работам, которые инвестор проводит в рамках инвестиционного контракта, относятся следующие виды работ:

2.5.1. Работы по разработке проекта.

2.5.2. Работы, связанные с капитальным ремонтом и реконструкцией, в том числе: работы по ремонту фундамента, стен, перекрытий, полов, крыши; работы по декоративному ремонту пола, стен, потолка; работы по ремонту и замене дверей и окон в помещениях; работы, связанные с выполнением гидроизоляционных мероприятий по защите подвальных помещений от затопления сточными и канализационными водами; работы, связанные с ремонтом или заменой инженерно - технических коммуникаций; работы по отделке фасада здания.

2.6. Строительно-монтажные работы по инвестиционному контракту проводятся организацией, являющейся членом саморегулируемой организации.

2.7. Инвестор обязуется заключать договоры на проведение технического надзора (строительного контроля) за реконструкцией и капитальным ремонтом объектов с организациями, являющимися членами саморегулируемой организации.

3. Вопросы, связанные с расторжением инвестиционного контракта

3.1. В случае неисполнения обязательств по инвестиционному контракту производится его расторжение в порядке, установленном условиями инвестиционного контракта.

3.2. При расторжении инвестиционного контракта в случае неисполнения инвестором обязательств по инвестиционному контракту расторгается дополнительное соглашение к договору аренды объекта инвестирования, в котором установлено освобождение инвестора от арендной платы за площади объекта инвестирования.

Случаи освобождения инвестора от арендной платы на период действия инвестиционного контракта предусматриваются условиями инвестиционных контрактов, а также Методикой определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Нижнего Новгорода, утвержденной постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 11.09.2012 № 3642.

3.3. Все спорные вопросы, связанные с исполнением либо расторжением контракта, решаются сторонами путем переговоров, а в случае возникновения разногласий - в судебном порядке.

4. Завершение инвестиционных контрактов

4.1. По завершении выполнения работ, предусмотренных инвестиционным контрактом, инвестор направляет в администрацию города Нижнего Новгорода документы (оригиналы либо заверенные руководителем организации, являющейся инвестором, копии):

4.1.1. В случае выполнения работ по капитальному ремонту: обращение; копию инвестиционного контракта; ведомость объемов работ или дефектную ведомость;

проектную документацию, разработанную организацией, являющейся членом саморегулируемой организации;

договоры на выполнение подрядных работ;

договор на ведение технического надзора (строительного контроля) с организацией, являющейся членом саморегулируемой организации;

исполнительную сметную документацию по завершению инвестиционного контракта (в печатном виде и в электронном виде в закрытом формате ПК «Гранд-Смета» или открытом формате XML), составленную в ценах на момент заключения инвестиционного контракта;

акты приемки выполненных работ по форме КС-2, проверенные организацией, осуществляющей строительный контроль;

справку о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, проверенные организацией, осуществляющей строительный контроль;

платежные поручения или документы, подтверждающие оплату выполненных работ;

накладные или счета - фактуры на материалы, принятые в сметных расчетах в текущих ценах;

исполнительную документацию с приложением документов, подтверждающих качество выполненных работ в соответствии с законодательством Российской Федерации (сертификаты соответствия материалов);

подготовленный кадастровым инженером в соответствии с законодательством Российской Федерации технический план на бумажном и электронном носителях и выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости (в случае изменения технических характеристик и конфигурации объекта инвестирования).

4.1.2. В случае выполнения работ по реконструкции:

документы, указанные в подпункте 4.1.1 настоящего Порядка;

разрешение на ввод в эксплуатацию объекта инвестирования.

4.1.3. В случае выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия:

документы, указанные в подпункте 4.1.1 настоящего Порядка;

акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия.

4.2. Представленные документы рассматриваются в течение 60 календарных дней.

4.3. По результатам рассмотрения документов принимается одно из следующих решений:

4.3.1. Издание правового акта администрации города Нижнего Новгорода о распределении долей в праве общей долевой собственности на объект инвестирования, заключение дополнительного соглашения к инвестиционному контракту об окончательном распределении долей в праве общей долевой собственности на объект инвестирования.

4.3.2. Возврат документов инвестору, который производится в следующих случаях:

представление документов не в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Порядка;

выявление несоответствия объема выполненных работ по реконструкции, капитальному ремонту объекта инвестирования представленным документам;

выявление несоответствия фактического выполнения работ на объекте инвестирования представленным документам.

4.4. Полномочия отраслевых (функциональных) органов администрации города

Нижегород по подтверждению соответствия объемов выполненных работ представленным инвестором документам, по приемке работ, окончательное распределение долей определяется правовым актом администрации города Нижнего Новгорода.

4.5. Приемка работ, выполненных в рамках инвестиционного контракта, оформляется актом.