

Пояснительная записка к новой редакции инвестиционных условий

инвестиционного договора от 06 сентября 2005 г. №33,
заключенного между администрацией городского округа «Город Калининград»,
закрытым акционерным обществом Строительная корпорация «РосСтрой» и
обществом с ограниченной ответственностью «АвангардИнвестПроект»

Предмет инвестиционного договора и ход его реализации.

В качестве сторон договора выступают администрация городского округа город «Город Калининград», ООО «АвангардИнвестПроект» (Инвестор-Застройщик) и ЗАО СК «РосСтрой» (Генеральный инвестор).

Предметом Инвестиционного договора от 06.09.2005 №33 является реализация на территории застройки Инвестиционного проекта с предварительным объемом инвестиций в размере 1 825 300 000 (один миллиард восемьсот двадцать пять миллионов триста тысяч) рублей, в рамках которого Инвестор-застройщик обязуется за счет собственных и/или привлеченных инвестиций произвести в 2005-2015 гг. новое строительство согласно схеме проекта планировки с графическим изображением очередей застройки. Приложение №1 к Инвестиционному договору отображает схему проекта планировки с указанием очередей застройки; приложение №2 - земельные участки, на которых осуществляется строительство. Всего договором предусмотрено 5 очередей застройки. Срок реализации договора (ввод в эксплуатацию 5-й очереди строительства) - 2013-2015 годы.

Договор реализуется в рамках проекта комплексного освоения территории в границах улиц Артиллерийская — Серова - Пирогова - Букетная - Шахматная - Аэропортная - Полевая в Ленинградском районе. По результатам реализации инвестиционного договора в муниципальную собственность передаются внеплощадочные инженерные сети и сооружения инфраструктуры: водопроводные, канализационные, ливневые и дренажные сети, дорожное освещение, внеплощадочные дороги и объекты транспортной инфраструктуры, внеплощадочные зоны озеленения и благоустройства, путепроводы и др. гидротехнические сооружения.

В рамках договора за Генеральным инвестором были закреплены обязательства осуществить финансирование основных объемов Инвестиционного проекта и своевременно принять и оформить права собственности на созданные объекты недвижимости. За Инвестором-застройщиком закреплялись обязательства обеспечить строительство и ввод объектов в эксплуатацию. К указанному договору подписано 3 дополнительные соглашения: от 16.02.2006 №1 (регистр. №4), от 12.12.2006 №2 (регистр. №45) и от 26.05.2011 №3 (регистр. №14/дг). Указанными соглашениями уточнялись объекты, возводимые в рамках очередей застройки, а также некоторые обязательства Сторон. При этом в соответствии с Дополнительным соглашением от 12.12.2006 №2 обязательства Инвестора-застройщика в отношении очередей 1-4 передавались от ООО «АвангардИнвестПроект» к ЗАО СК «РосСтрой».

На данный момент Инвестором-Застройщиком (ЗАО СК «Росстрой») выполнено следующее:

В составе очереди 1 (квартал «Солнечная горка») построены и введены в эксплуатацию 4 многоквартирных дома (396 квартир площадью 22,8 тыс. кв. м) по ул. Артиллерийской.

Выполнено комплексное благоустройство территории. Построены магистральные сети и сооружения 1-й очереди (теплотрасса, хозяйстовская канализация - 2 напорных и 1 безнапорный коллектор, магистральный газопровод, 2 новых участка водопроводной сети с закольцовкой в общегородскую сеть). Построены проезды (767 п.м), осуществлен капитальный ремонт участка ул. Артиллерийской, построен новый участок (продолжение) магистральной улицы Артиллерийской с тротуарами и наружным освещением. Выполнены технические паспорта на объекты недвижимости.

В составе очереди 2 (квартал «Зеленый остров-1»): построены и введены в эксплуатацию 3 многоквартирных жилых дома (454 квартиры площадью 23,8 тыс.кв.м). Завершено строительство 35-квартирного жилого дома со встроенными административными помещениями и встроенно-пристроенным торговым центром. Разрешение на ввод в эксплуатацию: №RU 39315000-70 от 28.06.2013. Дому присвоен адрес Липовая аллея, 2.

Построены магистральные и квартальные сети и сооружения 2-й очереди (трансформаторная подстанция ТП-34, хозяйстовская канализация, ливневая канализация, водопровод, газопровод, 2 ШРП). Построен проезд №5; проезду присвоено наименование улица «Липовая аллея».

В составе очереди 3 (разработка проекта школы, обеспечение подключения от магистральных инженерных сетей) разработана проектная документация по общеобразовательной средней школе на 850 учащихся по ул. Артиллерийской, получено положительное заключение «Центра проектных экспертиз». Документация передана в Администрацию. Подключение от магистральных инженерных сетей объекта обеспечено на 100%.

В составе очереди 4 завершено строительство 3-х многоквартирных домов (квартал «Зеленый остров-2»): 402 квартиры площадью 23,1 тыс. кв.м). Разработан и утвержден эскизный проект на жилой комплекс «Треугольник».

Таким образом, 1-4 очереди строительства реализованы. На данный момент ООО «АвангардИнвестПроект» приступил к реализации 5-й очереди строительства.

В соответствии с Дополнительным соглашением №3 к Инвестиционному договору от 06.09.2005 №33 очередь 5 предполагает застройку:

- земельного участка №1 (Приложение №2 к Договору) площадью 0,82 га, соответствующего кварталу 9 в Приложении №1;
- земельного участка №2 площадью 2,62 га, соответствующего кварталу 8;
- земельного участка №3 площадью 0,01 га, соответствующего кварталу 11.

При этом в составе 8 и 9 кварталов планировалось осуществить строительство многоквартирного жилого комплекса общей площадью жилого фонда ориентировочно 51 тыс. кв. м, а также детского дошкольного учреждения на территории квартала 8 (детский сад на 240 мест).

Строительство детского сада осуществляется администрацией. В ходе реализации 5-й очереди строительства администрация обязалась обеспечить наличие резерва мощностей по производству соответствующих ресурсов и резерва пропускной способности городских сетей инженерно-технического обеспечения для передачи ресурса, к которым будет подключаться «Детский сад на 240 мест» в объеме, необходимом для обеспечения указанного объекта соответствующим ресурсом.

Инвестор-застройщик (ООО «АвангардИнвестПроект») обязался разработать проектную и рабочую документацию на упомянутый детский сад, согласовать ее и в установленном порядке получить положительное заключение государственной экспертизы, а потом передать ее администрации. Кроме того, Инвестор обязался осуществить строительство сетей инженерной инфраструктуры к детскому саду на 240 мест. Также инвестор обязан передать в муниципальную собственность 1-2-хкомнатные квартиры, расположенные на 2-3 этажах, общей жилой площадью не менее 576 кв. м и нежилое помещение под опорный пункт милиции общей площадью 45-50 кв. м.

Необходимость внесения изменений в условия инвестиционного договора обусловлена следующим.

Как отмечалось ранее, изначально в качестве места размещения детского сада была определена часть участка из земельного участка №2 площадью 2,62 га, (соответствует кварталу 8) в составе пятой очереди строительства. Однако размещение дошкольного учреждения вместимостью 240 детей на указанном участке оказалось невозможно в связи с недостаточностью его территории. В качестве нового места размещения детского сада был определен земельный участок в границах улиц Артиллерийская - Закатная - Пирогова (участок №1 площадью 0,82 га, квартал 9).

Для формирования участка под размещение детского сада Инвестор-Застройщик в лице директора ООО «АвангардИнвестПроект» выкупил земельный участок площадью общей площадью 0,06 га с кадастровым номером 39:15:131917:0017, расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, улица Пирогова, 3 (три). Этот земельный участок был передан в собственность администрации городского округа «Город Калининград» под строительство детского сада. Всего для формирования участка под детский сад были объединены три участка: участок площадью 0,8206 га, находящегося в аренде Инвестора, участок площадью 0,06 га, приобретенного Инвестором у частного лица и переданного в муниципальную собственность, и земельный участок общей площадью 0,3232 га по ул. Сурикова, постановку на кадастровый учет которого осуществила администрация городского округа.

На указанные выше процедуры по формированию нового участка под размещение детского дошкольного учреждения потребовалось дополнительное время, в связи с чем изменились сроки разработки проектной документации на детский сад. Вместе с тем предлагаемым к подписанию дополнительным соглашением уточняются обязательства Инвестора-застройщика в части разработки проектной документации: ООО «АвангардИнвестПроект» обязуется не только разработать документацию, получить в установленном порядке положительное заключение государственной экспертизы, но также провести проверку достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства. По предложению администрации городского округа в проектную и рабочую документацию были внесены изменения с целью увеличить вместимость детского сада до 292 мест. На данный момент Общество передало документацию на детский сад МКУ «УКС». Документация получила положительное заключение государственной экспертизы, проводится проверка достоверности сметной стоимости объекта.

Кроме того, с учетом того, что на территории вновь сформированного под размещение детского сада земельного участка находятся инженерные сети и сооружения: газопровод и водопроводящий канал, которые в соответствии с действующими градостроительными нормами не могут находиться на территории дошкольного учреждения - в дополнение к уже закрепленному за Инвестором-застройщиком обязательству осуществить строительство сетей инженерной инфраструктуры к детскому дошкольному учреждению за Обществом предлагается закрепить обязательства по выносу данных сетей с участка, сформированного под строительство сада. Вынос существующих сетей Общество обязуется осуществить в срок до 01.05.2014, а строительство новых для технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения - до 01.08.2014. Срок выноса существующих сетей установлен с учетом отопительного сезона, только после окончания которого можно будет осуществить вынос газопровода.

Строительство детского сада по ул. Артиллерийская - ул. Закатная - ул. Пирогова включено в адресную инвестиционную программу на 2014 год.

Также на основании заявления в соответствии со ст. 34 Земельного кодекса РФ ООО «АвангардИнвестПроект» для нужд не связанных со строительством предоставлен в долгосрочную аренду земельный участок с кадастровым номером 39:15:131917:631 площадью 0,17 га под благоустройство территории к строящимся многоквартирным многоэтажным (9-16 этажей) жилым домам (договор аренды №011765). Принимая во внимание то, что указанный участок непосредственно примыкает к участку №2 площадью 2,62 га (Приложение №2 к Договору), соответствующего кварталу 8 в Приложении №1, и предоставлен под благоустройство территории рядом с возводимым в рамках 5-й очереди многоквартирным жилым комплексом, принято решение рассматривать участок №2 (квартал 8) площадью 2,62 га и переданный в аренду Инвестору-застройщику участок площадью 0,17 га как единый участок №2 в составе 8-го квартала застройки общей площадью 2,79 га.

Кроме того, в соответствии с решением постоянной комиссии городского Совета депутатов Калининграда по стратегическому развитию, привлечению инвестиций и энергоэффективности №32 от 05.12.2013 дополнительное соглашение дополнено двумя приложениями:

- приложением №3 - схемой планировочной организации земельного участка, осваиваемого в рамках 5-й очереди строительства, с указанием порядковых номеров многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию по мере его освоения;
- приложением №4 - графиком передачи жилых помещений - 1-2-хкомнатных квартир, в соответствии с которым Инвестор обязуется передать указанные квартиры в собственность городского округа «Город Калининград», с указанием номера многоквартирного дома, в котором будет находиться передаваемая в муниципальную собственность квартира.

Таким образом, в рассматриваемом Инвестиционном договоре:

1. Изменено место размещения детского дошкольного учреждения (детского сада), ранее предполагаемого к строительству в составе квартала 8, на квартал 9. С учетом участка, предоставленного Инвестору-застройщику под благоустройство территории к строящимся многоквартирным многоэтажным жилым домам по договору аренды, размер участка №2 в квартале 8 увеличен с 2,62 до 2,79 га.

2. Установлены новые сроки для разработки проектной документации на детский сад (до 15.10.2013); к обязательствам Инвестора-застройщика отнесено не только разработка проектной документации и получение положительного заключения государственной экспертизы, но и проведение проверки достоверности определения сметной стоимости детского сада. В дополнение к ранее закрепленным за Инвестором-застройщиком обязательствам по проектирование и строительству внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения для технологического присоединения сада (Инвестор-застройщик должен выполнить указанные работы до 01.08.2014) за ним закрепляется вынос существующих сетей и сооружений за территорию земельного участка, где будет размещен детский сад (в срок до 01.05.2014).

Срок ввода объектов 5-й очереди строительства определен 2014-2018 годы.

3. Определен порядок образования земельного участка под строительство детского сада из следующих земельных участков:

- земельного участка общей площадью 0,06 га с кадастровым номером 39:15:131917:0017;
- земельного участка общей площадью 0,8206 га с кадастровым номером 39:15:131917:0021;
- земельного участка общей площадью 0,3232 га с кадастровым номером 39:15:000000:3635 под строительство детского сада по ул. Сурикова.

4. Изменен (уточнен) перечень объектов, передаваемых в собственность Инвестора-застройщика, Генерального Инвестора, Соинвесторов и в муниципальную казну. В муниципальную казну помимо внеплощадочных инженерных сетей и сооружений инфраструктуры передаются также земельные участки, необходимые для размещения детского сада.

При этом за Инвестором остались обязательства передать в собственность городского округа 1 -2-хкомнатные квартиры, расположенные на 2-3 этажах возводимых в рамках 5-й очереди строительства многоквартирных домов, и нежилое помещение под опорный пункт полиции общей площадью 50 кв. м. Общая площадь жилых помещений, передаваемых в муниципальную собственность, должна составить не менее 576 кв. м.

5. Инвестиционный договор дополнен двумя приложениями: приложением №3, в котором указаны многоквартирные дома, возводимые на осваиваемом в рамках 5-й очереди участке, и №4, устанавливающем срок передачи Инвестором в собственность муниципалитета квартир в многоквартирных домах, указанных в приложении №3.

В остальном условия инвестиционного договора остаются неизменными.