#

# П Р И К А З №38

# Калининград «03» июля 2020 г.

# О проведении отбора инвестора

# В целях заключения договора участия в инвестиционном проекте по реализации социально-ориентированной программы по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемных объектов и жилищному строительству на земельных участках с кадастровыми номерами 39:15:131913:536, 39:15:131913:537, расположенных по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Артиллерийская

# П Р И К А З Ы В А Ю:

# Утвердить Положение об отборе организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте (далее – Положение) согласно Приложению №1.

# Провести отбор организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте на условиях и в порядке согласно Положению.

# Создать комиссию по отбору организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте в составе согласно Приложению №2.

# Мамбетовой С.А. знакомить под роспись с настоящим приказом ответственных работников Фонда.

# Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

# Директор И.В. Оленин

# Приложение №1

# к Приказу Фонда № 16 от 06.03.2020

# Положение

# об отборе организации на право заключения

# договора участия в инвестиционном проекте

1. **Общие положения.**
	1. Настоящее Положение об отборе организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте (далее – Положение, Отбор) устанавливает порядок проведения отбора организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте (далее – Договор) по типовой форме согласно приложению №1 к Положению, и на условиях, предложенных отобранной организацией в установленном Положением порядке.
	2. В настоящем Положении используются следующие термины и определения:
		1. ***Комиссия по отбору, Комиссия*** – комиссия из числа работников Фонда, сформированная приказом Фонда и действующая в соответствии с приложением 2 к Положению в целях рассмотрения поданных заявок и определения Победителя.
		2. ***Победитель*** – Участник, по заключению Комиссии предложивший лучшие условия исполнения Договора и получивший право заключения Договора.
		3. ***Предмет отбора*** – право заключения Договора.
		4. ***Претендент*** – юридическое лицо, намеревающееся заключить и исполнить Договор на его условиях, а также на условиях настоящего Положения, подавшее в установленном порядке заявку и документы для участия в отборе.
		5. ***Организатор отбора, Организатор*** – Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области», адрес: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Зеленая, д. 89.
		6. ***Участник*** ***отбора, Участник*** – Претендент, допущенный в установленном настоящим Положением порядке Организатором для участия в отборе.
		7. ***Сайт Организатора*** – страница Организатора в сети Интернет http://dom39.ru/dostroim/tender, на которой Организатор размещает извещение об отборе, а также иные документы и сведения, имеющие отношение к Отбору.
2. **Процедура отбора.**
	1. Отбор Победителя осуществляется Организатором последовательно следующими этапами:
		1. Первый этап – опубликование извещения об Отборе, организация приема заявок, подача и отзыв заявок Претендентами.
		2. Второй этап – вскрытие заявок и определение Участников.
		3. Третий этап – проведение переторжки среди Участников, определение Победителя и Участника, занявшего второе место.
		4. Четвертый этап – заключение Договора с Победителем или единственным Участником или Участником, занявшим второе место.
3. **Порядок приема заявок.**
	1. В день утверждения Приказа Организатор публикует на сайте Организатора извещение об отборе по форме согласно приложению 3 к Положению (далее – Извещение), а также размещает иные документы и сведения, имеющие отношение к Отбору.
	2. Для повышения конкуренции Организатор вправе направлять Извещение и иные документы и сведения, имеющие отношение к Отбору, любым организациям по своему усмотрению.
	3. Юридическую силу имеют Извещение и иные документы и сведения, имеющие отношение к Отбору, размещенные на сайте Организатора.
	4. Извещение содержит сведения согласно приложению 3 к Положению и другие сведения на усмотрение Организатора.
	5. Прием Заявок и прилагаемых документов начинается и заканчивается в даты и время, указанные в Извещении.
	6. Для участия в Отборе Претендент до даты и времени окончания приема заявок:
		1. Формирует заявку по форме согласно приложению 4 к Положению (далее – Заявка) и прилагаемые к ней документы по требованиям согласно приложению 5 к Положению. Заявка и прилагаемые к ней документы прошиваются в единый том со сквозной нумерацией всех листов, заверенный на обороте печатью и подписью уполномоченного лица Претендента, подписавшего Заявку.
		2. Направляет Заявку и прилагаемые к ней документы в запечатанном конверте с пометкой «Отбор на право заключения договора участия в инвестиционном проекте» по почте заказным письмом с уведомлением или нарочным (курьером) по адресу, указанному в Извещении.
		3. Перечисляет на указанный в Извещении счет Организатора задаток в указанном в Извещении размере в счет обеспечения исполнения обязательства заключить Договор в случае признания Победителем и внести обеспечительный платеж в соответствии с пунктом 2.2 Договора.
	7. Заявка и прилагаемые к ней документы принимаются Организатором по адресу Организатора начиная с даты начала приема заявок до даты и времени окончания приема заявок, в рабочее время по рабочим дням с понедельника по четверг с 10.00 до 17.00 часов по местному времени (перерыв с 12.30 до 13.20 часов), в пятницу с 10.00 до 16.00 часов по местному времени (перерыв с 12.30 до 13.20 часов).
	8. Одно лицо имеет право подать только одну Заявку. При приеме Заявок от Претендентов Организатор обеспечивает:
		1. Регистрацию заявок и прилагаемых к ним документов с присвоением каждой заявке номера, даты и времени приема.
		2. Конфиденциальность данных о Претендентах и Заявках.
	9. Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного в Извещении срока, Организатором не принимаются и не регистрируются. Заявка считается поданной в установленный в Извещении срок, если она доставлена по адресу Организатора до указанных в Извещении даты и времени окончания приема заявок.
	10. Претендент вправе не позднее времени и даты окончания приема заявок отозвать Заявку путем направления письменного уведомления об отзыве Заявки по адресу Организатора. В случае отзыва Претендентом заявки, Организатором делается соответствующая отметка в журнале регистрации заявок.
	11. Претендент вправе не позднее времени и даты окончания приема заявок изменить Заявку, путем ее отзыва согласно пункту 3.10 Положения и подачи новой Заявки согласно пункту 3.6 Положения.
	12. Претендент вправе не позднее пяти рабочих дней до даты окончания приема заявок направить Организатору запрос на разъяснение порядка Отбора по электронной почте, указанной в пункте 2.5 Извещения, с пометкой в теме письма «Запрос на разъяснение порядка Отбора организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте». Организатор публикует ответы на запросы на сайте Организатора в течение трех рабочих дней после даты поступления запроса.
	13. Организатор не позднее трех рабочих дней до даты окончания приема заявок вправе отказаться от проведения Отбора и уведомить Претендентов путем размещения уведомления об отмене Отбора на сайте Организатора.
	14. Организатор не позднее чем за пять дней до даты окончания приема заявок вправе внести, в том числе по итогам рассмотрения запросов Претендентов, изменения в Извещение, Положение и другие документы, имеющие отношение к Отбору (за исключением предмета Отбора и размера задатка), и уведомить Претендентов путем размещения уведомления о внесении изменений и новой редакции (изменений) Извещения, Положения (других документов, имеющих отношение к Отбору) на сайте Организатора не позднее одного рабочего дня после даты внесения изменений. Срок приема заявок продлевается, при необходимости, таким образом, чтобы с даты размещения таких изменений до даты окончания приема заявок этот срок составлял не менее чем десять рабочих дней.
	15. Претендент самостоятельно отслеживает информацию и новости по Отбору на сайте Организатора.
4. **Порядок внесения и возврата задатка.**
	1. Задаток перечисляется Претендентом на условиях Положения без заключения договора о задатке в размере и по реквизитам счета Организатора, указанным в Извещении.
	2. Расходы по внесению задатка несет Претендент, расходы по возврату задатка несет Организатор.
	3. На сумму задатка, внесенного на счет Организатора, проценты Претенденту за пользование денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.
	4. Организатор обеспечивает сохранность задатка и несет ответственность за его утрату в соответствии с действующим законодательством.
	5. Не поступление задатка на счет Организатора на указанные в Извещении дату и время рассмотрения заявок является основанием для недопуска Претендента к участию в Отборе. Факт поступления задатка подтверждается выпиской со счета Организатора на начало операционного дня обслуживающего банка в дату рассмотрения заявок.
	6. Лицам, перечислившим задаток для участия в Отборе, задаток возвращается в следующем порядке:
		1. Претенденту, перечислившему задаток до даты отказа Организатора от проведения Отбора, в течение пяти рабочих дней после даты отказа Организатора от проведения Отбора.
		2. Претенденту, не допущенному к участию в Отборе, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок и определения Участников.
		3. Претенденту, отозвавшему Заявку в установленный срок, в течение пяти рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве Заявки.
		4. Единственному Участнику, Участнику, занявшему второе место, отказавшемуся от заключения Договора, в течение пяти рабочих дней со дня поступления Организатору уведомления об отказе от заключения Договора.
		5. Участнику, за исключением Победителя и Участника, занявшего второе место, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола итогов Отбора.
		6. Участнику, занявшему второе место, в течение пяти рабочих дней со дня подписания Победителем Договора.
		7. Победителю, отказавшемуся от заключения в установленный срок Договора, задаток не возвращается.
		8. Единственному Участнику, Победителю или Участнику, занявшему второе место, заключившему Договор, задаток не возвращается, а засчитывается в счет исполнения обязательства по внесению обеспечительного платежа в соответствии с пунктом 2.2 Договора.
	7. При нарушении Организатором сроков возврата задатка Организатор уплачивает Претенденту, Участнику пени из расчета действующей на дату нарушения Ключевой ставки Банка России, на срок от даты нарушения до даты возврата.
5. **Порядок рассмотрения заявок и определения Участников.**
	1. Рассмотрение Заявок и определение Участников проводится в два этапа.
	2. На первом этапе в указанные в Извещении дату и время первого этапа рассмотрения Заявок Комиссия по адресу Организатора на своем заседании осуществляет:
		1. Рассмотрение уведомлений об отзыве Заявок.
		2. Закрытие журнала регистрации Заявок.
		3. Вскрытие конвертов с Заявками.
		4. Экспресс проверку Заявок на комплектность в соответствии требованиями Положения.
		5. Проверку поступления по каждой Заявке задатка.
		6. Принятие решений о допуске или недопуске Заявок Претендентов ко второму этапу рассмотрения Заявок.
	3. Претенденты вправе присутствовать при рассмотрении Заявок в количестве не более одного человека, имеющего при себе документы, подтверждающие полномочия на присутствие при рассмотрении Заявок от лица Претендента.
	4. При рассмотрении Заявок Комиссия ведет видео- и аудиозапись. Претенденты вправе вести собственную аудиозапись. Видеозапись Претендентами запрещена.
	5. Перед рассмотрением Заявок председатель Комиссии информирует присутствующих о праве подать или отозвать Заявку до начала рассмотрения Заявок. В таком случае секретарь Комиссии принимает конверт с Заявкой (уведомление об отзыве Заявки) и вносит соответствующую запись в журнал регистрации Заявок. После регистрации всех Заявок секретарь Комиссии закрывает журнал регистрации Заявок (Заявки больше не принимаются и не отзываются), оглашает общее число поданных Заявок, и Комиссия переходит к рассмотрению Заявок.
	6. Рассмотрению подлежат Заявки, которые не отозваны до закрытия журнала регистрации Заявок.
	7. Заявки рассматриваются в порядке их регистрации. Каждая последующая Заявка рассматривается после того, как в отношении предыдущей Заявки будут проведены вскрытие конверта, экспресс проверка Заявки на комплектность, проверка поступления задатка, принятие решения Комиссии о допуске или не недопуске Заявки Претендента ко второму этапу рассмотрения Заявок.
	8. На первом этапе Заявка Претендента отклоняется, и Претендент не допускается ко второму этапу рассмотрения Заявок при выявлении следующих нарушений:
		1. Заявка подготовлена, прошита, пронумерована или завизирована с нарушением требований Положения.
		2. Комплектность Заявки не соответствует требованиям Положения, в том числе представлены не все документы в соответствии с Положением, или оформление представленных документов не соответствует требованиям, установленным Положением.
		3. Не подтвержден факт поступления задатка в установленный Извещением срок.
		4. Заявка подана (подписана) лицом, не уполномоченным Претендентом на осуществление таких действий.
		5. Представленные документы не подтверждают право Претендента на участие в Отборе, в том числе отсутствуют документы об одобрении органом юридического лица сделки по внесению задатка и заключения договора по итогам Отбора как сделки с заинтересованностью / сделки, влекущей конфликт интересов, требующей соблюдения специальных требований законодательства Российской Федерации к порядку совершения такой сделки.
		6. От одного Претендента подано более одной Заявки (отклоняются все заявки Претендента).
	9. Заявка Претендента может быть принята, а Претендент допущен ко второму этапу рассмотрения Заявок, если выявленные согласно пункту 5.8 Положения нарушения, по решению Комиссии, не существенны, не препятствуют участию Претендента в Отборе и не могут влиять на результаты Отбора или искажать их.
	10. По результатам первого этапа рассмотрения Заявок не позднее одного рабочего дня составляется протокол, подписываемый присутствовавшими на заседании членами Комиссии, в котором указывается принятое решение по каждому Претенденту (допущен или не допущен ко второму этапу рассмотрения Заявок) и обоснование принятого решения.
	11. В день подписания протокол размещается на сайте Организатора. Уведомления Претендентам не рассылаются.
	12. Второй этап рассмотрения Заявок проводится в течение не более пяти рабочих дней после подписания протокола о результатах первого этапа рассмотрения Заявок.
	13. На втором этапе Организатор осуществляет:
		1. Проверку соответствия информации, указанной в Заявках и документах, приложенных к Заявкам, требованиям к оформлению Заявки и подтверждающих документов согласно приложению 5 к Положению.
		2. Расчет начальных предложений Претендентов об условиях исполнения Договора, которые будут применены в переторжке (при заключении Договора) в соответствии с разделом 6 Положения (далее – начальные предложения).
	14. Под начальным предложением Претендента понимается приведенная стоимость денежных потоков по Заявке, рассчитанная на основе указанных в Заявке графиков внесения платежей денежными средствами и передачи квартир в соответствии с пунктами 5.15.1-5.15.13 Положения.
	15. Расчет начальных предложений Претендентов осуществляется в следующемпорядке:
		1. В целях обеспечения сопоставимости начальных предложений Организатор анализирует указанные в Заявке каждого Претендента графики внесения платежей денежными средствами и передачи иного имущества – квартир во введенных в эксплуатацию домах в квадратных метрах (далее – квартиры).
		2. Графики передачи квартир в квадратных метрах в соответствующем многоквартирном доме (этапе строительства), указанные в предложении Претендента, трансформируются Организатором в прогнозные графики поступления денежных средств от реализации Организатором переданных квартир в данном многоквартирном доме (этапе строительства).
		3. Прогнозные графики поступления денежных средств от реализации переданных квартир составляются с шагом один месяц.
		4. Месяцем начала реализации квартиры является месяц, следующий за указанным в предложении Претендента месяцем передачи соответствующей квартиры.
		5. Согласно графикам передачи квартир в квадратных метрах формируются графики реализации квартир в квадратных метрах и остаток квартир в квадратных метрах на начало и конец каждого месяца.
		6. В зависимости от структуры графика передачи квартир в квадратных метрах, указанного в предложении Претендента (единовременно или в течение нескольких месяцев) график реализации квартир в квадратных метрах составляется таким образом, чтобы в течение одного месяца, с учетом остатка квартир в квадратных метрах на начало месяца, было реализовано не более 500 кв.м. квартир. Если условие не выполняется, график реализации квартир продлевается на следующие месяцы с таким же ограничением.
		7. После формирования графика реализации квартир в квадратных метрах Организатор с привлечением независимого оценщика определяет массив прогнозных рыночных цен одного квадратного метра квартир, которые будут реализованы в соответствующем месяце графика реализации квартир.
		8. При оценке прогнозных рыночных цен одного квадратного метра квартир в расчет принимаются местоположение, характеристики многоквартирного дома (этапа строительства), экономическая привлекательность района (квартала), условия передачи и требования к квартирам, установленные Договором, а также допущение, что стоимость одного квадратного метра квартир в многоквартирном доме (этапе строительства) одинакова независимо от этажности, количества комнат и других характеристик.
		9. На основании графика реализации квартир в квадратных метрах и массива прогнозных рыночных цен одного квадратного метра квартир, которые будут реализованы в соответствующем месяце графика, Организатор путем перемножения двух массивов формирует график поступления денежных средств от реализации переданных квартир в многоквартирном доме (этапе строительства).
		10. Расчеты выполняются по каждому многоквартирному дому (этапу строительства), после чего объединяются в общий график поступления денежных средств от реализации переданных квартир в многоквартирных домах (этапах строительства), указанных в предложении Претендента.
		11. На основе указанного в Заявке графика внесения платежей денежными средствами и рассчитанного Организатором графика поступления денежных средств от реализации переданных квартир Организатор формирует сводный прогнозный график поступления денежных средств по Заявке с шагом один месяц.
		12. На основе сводного прогнозного графика поступления денежных средств по Заявке Организатор рассчитывает приведенную стоимость денежных потоков по Заявке по следующей формуле:

где:

DCF – приведенная стоимость денежных потоков по Заявке;

CFt – денежный поток платежей и поступлений в соответствующем месяце t, руб.;

t – порядковый номер месяца, где, в целях расчетов, первым месяцем платежа является октябрь 2020 года, а последним месяцем является месяц последнего денежного потока по Заявке;

n – порядковый номер последнего месяца;

Rj – принимаемая Организатором для расчетов ставка дисконтирования в соответствующие периоды поступления денежных потоков, равная: в 2020 году 8,5% годовых, в 2021 году 11% годовых, в последующие годы – 13,5% годовых.

* + 1. Если приведенная стоимость денежных потоков по Заявке Участника в результате расчетов Организатора окажется ниже минимального размера предложения об условиях исполнения Договора, указанного в Извещении, Организатор увеличивает размер первого платежа по Заявке Участника, вносимого в соответствии с пунктом 2.6 Договора, таким образом, чтобы приведенная стоимость денежных потоков по Заявке Участника была равна минимальному размеру предложения об условиях исполнения Договора, указанному в Извещении.
	1. Во избежание ошибок при подготовке Заявок и предоставления возможности каждому Претенденту самостоятельно рассчитать приведенную стоимость денежных потоков по своей Заявке Организатор формирует средствами программного обеспечения Microsoft Excel модель расчета приведенной стоимости денежных потоков по Заявке. Файл с моделью расчета приведенной стоимости денежных потоков и выходной формой предложения об условиях исполнения Договора по Заявке размещается на сайте Организатора до начала переторжки.
	2. В порядке пунктов 5.15.1-5.15.13 Положения Организатор рассчитывает приведенную стоимость денежных потоков по Заявкам всех Претендентов, которые являются начальными предложениями по Заявкам.
	3. В указанные в Извещении дату и время второго этапа рассмотрения Заявок Комиссия по адресу Организатора на своем заседании осуществляет:
		1. Оглашение результатов проверки по каждому Претенденту соответствия информации, указанной в Заявках и документах, приложенных к Заявкам, требованиям к оформлению Заявки и подтверждающих документов согласно приложению 5 к Положению.
		2. Оглашение начальных предложений Претендентов об условиях исполнения Договора.
		3. Принятие решений о допуске или недопуске Претендентов к Отбору (переторжке).
	4. На втором этапе Заявка Претендента отклоняется, и Претендент не допускается к Отбору при выявлении следующих нарушений:
		1. Заявка и/или прилагаемые документы оформлены с нарушением требований приложения 5 к Положению.
		2. Предложение Претендента об условиях исполнения Договора подготовлено с нарушением требований приложения 5 к Положению.
	5. Заявка Претендента может быть принята, а Претендент допущен к Отбору, если выявленные согласно пункту 5.19 Положения нарушения, по решению Комиссии, не существенны, не препятствуют участию Претендента в Отборе и не могут влиять на результаты Отбора или искажать их.
	6. По результатам второго этапа рассмотрения Заявок не позднее одного рабочего дня составляется протокол, подписываемый присутствовавшими на заседании членами Комиссии, в котором указывается принятое решение по каждому Претенденту (допущен или не допущен к Отбору), обоснование принятого решения и начальные предложения Претендентов об условиях исполнения Договора.
	7. В день подписания протокол размещается на сайте Организатора. Уведомления Претендентам не рассылаются.
1. **Порядок проведения переторжки и отбора победителя (Участника, с которым заключается Договор).**
	1. Если:
		1. По итогам рассмотрения Заявок к Отбору не допущен ни один Участник или в день и время переторжки, указанные в Извещении, при допуске нескольких Участников на переторжку не явился ни один Участник.
		2. По итогам рассмотрения Заявок к Отбору допущен только один Участник или в день и время переторжки, указанные в Извещении, при допуске нескольких Участников на переторжку явился только один Участник (далее – единственный Участник).

переторжка не проводится, и Отбор признается не состоявшимся.

* 1. Комиссия на своем заседании в день и время переторжки, указанные в Извещении:
		1. При отсутствии Участников, принимает решение о завершении процедуры Отбора.
		2. При наличии единственного Участника, принимает решение о заключении Договора с единственным Участником в порядке согласно разделу 7 Положения на условиях, предложенных единственным Участником, с учетом корректировки его начального предложения Организатором (если такое имело место) в соответствии с пунктом 5.15.13 Положения.
	2. Единственный Участник, в случае несогласия с откорректированным Организатором начальным предложением (приведенной стоимостью денежных потоков по Заявке согласно пунктам 5.15.1-5.15.13 Положения), вправе не позднее указанного в пункте 7.2 Положения срока отказаться от заключения Договора путем письменного уведомления Организатора. В таком случае Договор не заключается, а единственный Участник не признается уклонившимся от заключения Договора.
	3. По итогам принятых решений составляется протокол итогов Отбора, в который вносятся решения о признании Отбора не состоявшимся, единственном Участнике (при наличии), с которым заключается Договор и условия исполнения Договора, предложенные единственным Участником, с учетом корректировки его начального предложения Организатором (если такое имело место) в соответствии с пунктом 5.15.13 Положения. Протокол итогов Отбора не позднее одного рабочего дня после принятия решений подписывается присутствовавшими на заседании членами Комиссии и размещается на сайте Организатора. Уведомления Участникам не рассылаются.
	4. В день и время переторжки, указанные в Извещении, в целях определения Победителя Комиссия проводит переторжку.
	5. Принимая участие в переторжке, Участник соглашается с рассчитанным Организатором в соответствии с пунктами 5.15.1-5.15.13 Положения значением начального предложения об условиях исполнения Договора (приведенной стоимости денежных потоков по Заявке).
	6. В день и время переторжки, указанные в Извещении, Участники направляют по адресу Организатора уполномоченных представителей, имеющих на основании надлежаще оформленных документов полномочия от лица Участника участвовать в переторжке и улучшать условия исполнения Договора относительно указанных Заявке.
	7. При проведении переторжки Комиссия ведет видеозапись. Участники вправе вести собственную аудиозапись. Видеозапись Участниками запрещена.
	8. Переторжка проводится для улучшения условий исполнения Договора относительно указанных Заявках Участников путем повышения размера рассчитанных Организатором начальных предложений Участников (приведенной стоимости денежных потоков по Заявке).
	9. Повышение начальных предложений Участников (приведенной стоимости денежных потоков по Заявке) обеспечивается за счет увеличения указанной в Заявке суммы первого платежа в соответствии с пунктом 2.6 Договора (далее – первый платеж). Изменение указанных в Заявке периода внесения первого платежа, а также иных параметров внесения платежей денежными средствами и/или передачи квартир не допускается.
	10. Каждому Участнику присваивается номер согласно порядковому номеру регистрации в журнале Заявок и выдается соответствующая карточка.
	11. Секретарь Комиссии до начала переторжки оглашает номер Участника с лучшим начальным предложением, а именно с наивысшей из всех Заявок рассчитанной Организатором приведенной стоимостью денежных потоков, а также расчетные суммы первого платежа по остальным Заявкам, обеспечивающие достижение размера лучшего начального предложения.
	12. Председатель Комиссии предлагает Участникам улучшить свои предложения по Заявкам, а именно увеличить первый платеж.
	13. Если в течение одной минуты не поступит ни одного нового предложения об увеличении первого платежа, переторжка завершается.
	14. Участник (уполномоченное лицо), желающий улучшить свое предложение, поднимает карточку и оглашает новую сумму первого платежа по своей Заявке, которая должна быть не менее чем на 2 миллиона рублей больше рассчитанной для Участника суммы первого платежа, обеспечивающей достижение Заявки с лучшим начальным предложением в соответствии с пунктом 6.12 Положения.
	15. Секретарь Комиссии на основе поступившего предложения Участника осуществляет пересчет предложения Участника (приведенной стоимости денежных потоков по Заявке Участника) и оглашает ее результат как текущее лучшее предложение.
	16. По Заявкам остальных Участников секретарь Комиссии производит расчет и оглашает новые расчетные суммы первого платежа, обеспечивающие достижение Заявки с текущем лучшим предложением согласно пункту 6.15 Положения.
	17. Участник (уполномоченное лицо), желающий улучшить свое предложение, поднимает карточку и оглашает новую сумму первого платежа по своей Заявке, которая должна быть не менее чем на 2 миллиона рублей больше расчетной суммы первого платежа, обеспечивающей достижение Заявки с текущим лучшим предложением в соответствии с пунктом 6.16 Положения.
	18. Подача предложений Участников и пересчет предложений в соответствии с пунктами 6.15-6.17 Положения продолжаются до тех пор, пока в течение пяти минут после подачи последнего лучшего предложения не поступит нового предложения, после чего переторжка завершается.
	19. По результатам переторжки составляется журнал переторжки, в котором указываются последние предложения всех Участников и Победителя, ранжированные в порядке убывания предложений (приведенной стоимости денежных потоков по Заявкам). Журнал переторжки не позднее одного рабочего дня подписывается присутствовавшими на заседании членами Комиссии.
	20. Победителем Отбора признается Участник, который предложил Организатору лучшие условия исполнения Договора, а именно, при указанных в Заявке графиках внесения платежей денежными средствами и передачи квартир, при проведении переторжки предложил наивысшую приведенную стоимость денежных потоков по Заявке. При равенстве условий нескольких Заявок Победителем признается Участник, чья Заявка была зарегистрирована на Отбор ранее.
	21. Участником, занявшим второе место, признается Участник, который при указанных в Заявке графиках внесения платежей денежными средствами и передачи квартир, при проведении переторжки предложил приведенную стоимость денежных потоков по Заявке меньше, чем у Победителя, но больше, чем у остальных Участников. При равенстве условий нескольких Заявок Участником, занявшим второе место, признается Участник, чья Заявка была зарегистрирована на Отбор ранее.
	22. По итогам Отбора составляется протокол итогов Отбора, в который вносятся сведения о Победителе, Участнике, занявшим второе место, и сформированные по итогам переторжки условия исполнения Договора, предложенные Победителем и Участником, занявшим второе место. Протокол итогов Отбора составляется в трех экземплярах, подписывается в день переторжки уполномоченными лицами Организатора торгов, Победителя и Участника, занявшего второе место; каждой стороне подписантов передается один экземпляр протокола.
	23. Не позднее одного рабочего дня после проведения переторжки Организатор публикует протокол итогов Отбора на сайте Организатора. Уведомления Участникам не рассылаются.
1. **Порядок заключения договора.**
	1. Организатор в течение 10 календарных дней после даты подведения итогов Отбора подготавливает для Победителя (единственного Участника) Договор по типовой форме, утвержденной Приказом, с включением в него условий исполнения Договора согласно пунктам 6.23 (6.4) Положения, подписывает со своей стороны и направляет Победителю (единственному Участнику) для подписания.
	2. Победитель (единственный Участник) не позднее 20 календарных дней после подведения итогов Отбора подписывает Договор и возвращает один экземпляр Договора Организатору.
	3. При неполучении Организатором от Победителя в установленный срок Договора, Победитель признается уклонившимся от заключения Договора.
	4. В таком случае Организатор вправе заключить Договор с Участником, занявшим второе место.
	5. Для этого Организатор в течение 5 календарных дней после даты признания Победителя уклонившимся от заключения Договора подготавливает для Участника, занявшего второе место, Договор по типовой форме, утвержденной Приказом, с включением в него условий исполнения Договора согласно пункту 6.23 Положения, подписывает со своей стороны и направляет Участнику, занявшему второе место, для подписания.
	6. Участник, занявший второе место, не позднее 10 календарных дней с даты получения проекта Договора подписывает Договор и возвращает один экземпляр Договора Организатору или направляет Организатору письменное уведомление об отказе от заключения Договора.
	7. При отказе Участника, занявшего второе место, от заключения Договора, результаты Отбора аннулируются.
	8. Победитель несет последствия отказа от заключения Договора в соответствии с Положением.

# Приложение №1

к Положению об отборе организации

на право заключения договора участия

в инвестиционном проекте

**Договор**

**участия в инвестиционном проекте**

**(типовая форма)**

**г. Калининград «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.**

**Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области»**, в лице директора Оленина Игоря Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Фонд», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Инвестор»,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в инвестиционном проекте (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора.**
	1. Термины и определения, используемые в Договоре:
		1. ***Социально-ориентированная программа по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемных объектов, далее - Программа*** – утвержденный Правлением Фонда (протокол №14 от 21.12.2018) и размещенный на сайте в сети Интернет по адресу http://dom39.ru/dostroim/programm, документ, который определяет условия исполнения Фондом обязательств по реализации предусмотренных Программой мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемных объектов в установленные Программой порядке и сроки за счет собственных и привлеченных источников, определенных Программой.
		2. ***Основной земельный участок*** – земельный участок с кадастровым номером 39:15:131913:31, расположенный по ул. Артиллерийская в г. Калининграде, общей площадью 87 223 кв. м., предоставленный Фонду в аренду сроком до 12.12.2028 на основании распоряжения Губернатора Калининградской области №764-р от 27.11.2018 и договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Калининградской области №791 от 13.12.2018, заключенного с Агентством по имуществу Калининградской области (далее – договор аренды), для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков (далее – жилищное строительство) в целях финансирования или компенсации затрат Фонда в связи с реализацией Инвестиционного проекта. Права и обязанности по договору аренды Основного земельного участка внесены Фондом в уставный капитал дочернего хозяйственного общества Фонда – АО «Специализированный застройщик «Жилищное и социальное строительство Калининградской области №1».

На момент заключения Договора Основной земельный участок разделен, и из него образованы следующие земельные участки:

КН 39:15:131913:535 площадью 43 705 кв. м. (далее – Земельный участок №535);

КН 39:15:131913:536 площадью 18 460 кв. м. (далее – Земельный участок №536);

КН 39:15:131913:537 площадью 11 795 кв. м. (далее – Земельный участок №537);

КН 39:15:131913:538 площадью 13 263 кв. м. (далее – Земельный участок №538),

в отношении каждого из которых между Агентством по имуществу Калининградской области и АО «Специализированный застройщик «Жилищное и социальное строительство Калининградской области №1» заключены договоры аренды на условиях договора аренды Основного земельного участка.

* + 1. ***Инвестиционный проект*** – совокупность финансовых, юридических и организационных мероприятий по реализации Программы и жилищному строительству на Земельных участках Фонда и Земельных участках Инвестора в порядке, на условиях и в сроки согласно Договору.
		2. ***Застройщик №1*** – АО «Специализированный застройщик «Жилищное и социальное строительство Калининградской области №1», 100% акций которого принадлежит Фонду.
		3. ***Застройщик №2, Застройщик №3*** – вновь создаваемые путем выделения из Застройщика №1 при реорганизации последнего хозяйственные общества (ООО), в уставный капитал которых при выделении будут внесены права аренды Земельного участка №536 и Земельного участка №537, соответственно, и 100% долей участия в капитале которых после реорганизации будет принадлежать Фонду.
		4. ***Земельные участки Фонда*** – для целей Договора территория Земельного участка №535 и Земельного участка №538 совокупной площадью 56 968 кв. м, на которой Инвестиционный проект в части жилищного строительства будет реализовываться Фондом.
		5. ***Земельные участки Инвестора*** – для целей Договора территория Земельного участка №536 и Земельного участка №537 совокупной площадью 30 255 кв. м, на которой Инвестиционный проект в части жилищного строительства будет реализовываться Инвестором.

Схема размещения Земельных участков Инвестора и Земельных участков Фонда представлена в приложении 3 к Договору.

* 1. Настоящий Договор заключен с Инвестором по итогам отбора организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте, проведенного в соответствии с Приказом Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» от 03.07.2020 № 38 (далее – Отбор).
	2. По настоящему Договору Фонд привлекает Инвестора в Инвестиционный проект для финансового обеспечения реализации Программы и жилищного строительства на Земельных участках Инвестора по предложенной Инвестором при участии в Отборе концепции строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков согласно приложению 4 к Договору (далее – Концепция строительства), а Инвестор в порядке, на условиях и в сроки согласно Договору вносит в Инвестиционный проект путем передачи Фонду денежные средства и/или имущество Инвестора согласно разделу 2 Договора в целях финансирования или компенсации затрат Фонда в связи с реализацией Инвестиционного проекта, осуществляет освоение Земельных участков Инвестора путем строительства многоквартирных жилых домов, благоустройства прилегающей территории, подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
	3. Инвестиционный проект реализуется Сторонами поэтапно согласно разделу 3 Договора. Стороны обязуются реализовать Инвестиционный проект в установленные Договором сроки.
	4. Все имущество, которое будет создано и все доходы, которые будут получены при реализации Инвестиционного проекта на Земельных участках Фонда, принадлежат Фонду.
	5. Все имущество, которое будет создано и все доходы, которые будут получены при реализации Инвестиционного проекта на Земельных участках Инвестора, принадлежат Инвестору, за исключением имущества, которое в соответствии с пунктом 1.3 и разделом 2 Договора должно быть передано Инвестором Фонду в целях финансирования или компенсации затрат Фонда в связи с реализацией Инвестиционного проекта.
	6. Денежные средства и иное имущество Инвестора, полученные Фондом по Договору, используются Фондом в целях финансирования или компенсации затрат Фонда в связи с реализацией Программы в соответствии с уставными целями и задачами, реализуемыми Фондом, по своему усмотрению, на свой страх и риск.
	7. Обязательствами Фонда по участию в Инвестиционном проекте являются реализация Программы и жилищное строительство на Земельных участках Фонда. Инвестор вправе получать, а Фонд обязуется предоставлять Инвестору в установленные Договором сроки информацию о ходе исполнения Фондом обязательств по участию в Инвестиционном проекте.
	8. Обязательствами Инвестора по участию в Инвестиционном проекте являются передача Фонду денежных средств и/или имущества Инвестора согласно разделу 2 Договора в целях финансирования или компенсации затрат Фонда в связи с реализацией Программы, а также жилищное строительство на Земельных участках Инвестора в соответствии с Концепцией строительства. Инвестор вправе вносить изменения в Концепцию строительства в целях ее приведения в соответствие с градостроительными планами Земельных участков Инвестора, выданными техническими условиями подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, требованиями градостроительного законодательства. Фонд вправе получать, а Инвестор обязуется предоставлять Фонду в установленные Договором сроки информацию о ходе исполнения Инвестором обязательств по участию в Инвестиционном проекте.
	9. Жилищное строительство, включая оплату арендных платежей по договорам аренды Земельных участков Фонда, оплату всех работ и несение всех расходов в связи с жилищным строительством на Земельных участках Фонда, обеспечивается Фондом самостоятельно за свой счет или за счет привлеченных средств на базе Застройщика №1 или иных хозяйственных обществ – специализированных застройщиков. Фонд для реализации своих целей вправе совершать любые предусмотренные нормами, регулирующими жилищное строительство, сделки и обременения, в том числе с правами аренды Земельных участков Фонда или акциями (долями участия в капитале) Застройщика №1 или иных хозяйственных обществ – специализированных застройщиков.
	10. Жилищное строительство, включая оплату арендных платежей по договорам аренды Земельных участков Инвестора, оплату всех работ и несение всех расходов в связи с жилищным строительством на Земельных участках Инвестора, обеспечивается Инвестором самостоятельно за свой счет или за счет привлеченных средств на базе Застройщика №2 и Застройщика №3 или иных хозяйственных обществ – специализированных застройщиков. Инвестор для реализации своих целей вправе совершать любые предусмотренные нормами, регулирующими жилищное строительство, сделки и обременения, в том числе с правами аренды Земельных участков Инвестора или долями участия в капитале Застройщика №2 или Застройщика №3. В случае если право аренды любого из Земельных участков Инвестора и/или 100% долей участия в капитале Застройщика №2 или Застройщика №3 переданы Фонду в залог в обеспечение обязательств Инвестора перед Фондом в соответствии с Договором, указанные в настоящем пункте сделки или обременения подлежат согласованию с Фондом как с залогодержателем.
	11. Жилищное строительство осуществляется Сторонами в пределах установленных договорами аренды Земельных участков Фонда и Земельных участков Инвестора сроков на свое усмотрение при условии исполнения обязательств по Договору, в том числе исполнения Инвестором в соответствии с разделом 2 Договора обязательств перед Фондом по передаче квартир во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных на любом из Земельных участков Инвестора.
	12. Жилищное строительство производится Сторонами с соблюдением условий договоров аренды Земельных участков Фонда и Земельных участков Инвестора, включая:
		1. Использование земельных участков в соответствии с их целевым назначением.
		2. Срок аренды.
		3. Своевременное внесение арендных платежей.
		4. Недопущение ухудшения состояния земельных участков.
	13. При реализации жилищного строительства Стороны договорились оказывать друг другу содействие, включая совместное обсуждение и согласование архитектурных решений домов и территорий благоустройства и квартальных проездов, концепции застройки квартала домов, строящихся на Земельных участках Инвестора, маркетинга, схем строительства сетей инженерно-технического обеспечения земельных участков, получение технических условий, согласование прохождения инженерных трасс, подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения и решение других вопросов, связанных с жилищным строительством.
	14. Стороны договорились, что если одной Стороной полностью или частично понесены затраты, обеспечивающие возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения как на своем земельном участке, так и на участке, осваиваемом второй Стороной, вторая Сторона в целях подключения к данным сетям инженерно-технического обеспечения для своих целей обязуется по требованию первой Стороны компенсировать первой Стороне указанные затраты, обеспечивающие возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, в размере, пропорциональном получаемому второй Стороной объему потребления (нагрузок) для своих целей в общем объеме потребления (нагрузок), для обеспечения которых понесены затраты первой Стороны.
	15. Заключая настоящий Договор, Инвестор подтверждает, что получил всю информацию от Фонда об Инвестиционном проекте, включая Программу, информацию о Земельных участках Инвестора, включая ГПЗУ, условия технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения (при наличии), информацию о порядке учреждения Застройщика №2 и Застройщика №3, передачи прав на указанные юридические лица Инвестору, осознает риски жилищного строительства, участвует в Инвестиционном проекте на свой страх и риск, и не будет иметь претензий к Фонду за любые негативные последствия участия в Инвестиционном проекте.
1. **Условия участия Сторон в инвестиционном проекте.**
	1. Для исполнения пункта 1.3 Договора и предоставления Инвестору возможности осуществления жилищного строительства на Земельных участках Инвестора в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», включая реализацию помещений по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу и привлечение банковского проектного финансирования, Фонд передает Инвестору все права и обязанности Застройщика №2 и Застройщика №3. Для этого Фонд и Инвестор в порядке, на условиях и в сроки согласно настоящему Договору обязуются заключить договоры купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 (далее – договор купли-продажи), в соответствии с которым Фонд продаст, а Инвестор приобретет 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 по цене согласно приложению 1 к настоящему Договору с оплатой денежными средствами и/или передачей иного имущества Инвестора согласно Договору.
	2. Для исполнения Фондом установленных разделом 3 Договора мероприятий, предшествующих заключению договоров купли-продажи, Инвестор в подтверждение своих намерений заключить договоры купли-продажи, при условии предоставления Инвестору документа, подтверждающего одобрение высшим органом управления Фонда сделки по заключению договоров купли-продажи, перечисляет не позднее 10 рабочих дней с даты заключения Договора на счет Фонда обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, что составляет 50% первого платежа согласно пункту 2.6 Договора за минусом задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, который был внесен Инвестором для участия в Отборе, и который засчитывается в счет исполнения настоящего пункта. Задаток и внесенный по настоящему пункту обеспечительный платеж засчитываются в счет предусмотренного пунктом 2.6 Договора первого платежа Инвестора по договорам купли-продажи.
	3. Договоры купли продажи, предусмотренные пунктом 2.1 Договора, заключаются на указанных в настоящем разделе и Договоре существенных условиях по примерной форме согласно приложению 5 к Договору.
	4. Цена, порядок и сроки оплаты договоров купли-продажи согласованы Сторонами по итогам Отбора и указаны в протоколе согласно приложению 1 к Договору (далее – протокол). Для целей исполнения Договора Стороны договорились, что порядок и сроки оплаты договоров купли-продажи единые, а размер обязательств Инвестора по оплате договоров купли-продажи, включая зачет ранее внесенных задатка (согласно условиям Отбора) и обеспечительного платежа (согласно пункту 2.2 Договора), определяется в следующей пропорции: 58 (пятьдесят восемь) процентов – в оплату договора купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2, 42 (сорок два) процента – в оплату договора купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №3. При платеже путем передачи в собственность Фонда принадлежащих Инвестору на праве собственности квартир указанная в настоящем пункте пропорция достигается Сторонами с учетом реальной площади квартир поправочной корректировкой согласованных Сторонами цен на квартиры.
	5. Переход права на 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 от Фонда к Инвестору происходит в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
	6. Первый платеж в оплату договоров купли-продажи в размере, определенном по итогам Отбора, но не менее 120 000 000 (ста двадцати миллионов) рублей, уплачивается Инвестором денежными средствами не позднее 3 рабочих дней после даты заключения договоров купли-продажи, за минусом ранее внесенных задатка (согласно условиям Отбора) и обеспечительного платежа (согласно пункту 2.2 Договора), которые засчитываются в счет исполнения настоящего пункта.
	7. Оставшаяся часть цены договоров купли-продажи оплачивается согласно протоколу денежными средствами и/или путем передачи в собственность Фонда принадлежащих Инвестору на праве собственности квартир по перечню и стоимости согласно протоколу во введенных на дату передачи в эксплуатацию многоквартирных домах постройки не ранее 2018 года, расположенных на земельных участках в административных границах ГО «Калининград», или во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных на Земельных участках Инвестора.
	8. Не менее 75% цены договоров купли-продажи должно быть оплачено согласно протоколу не позднее 4 квартала 2020 года или не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения договоров купли-продажи в случае заключения договоров купли-продажи в 2021 году, а вся цена договоров купли-продажи должна быть оплачена согласно протоколу не позднее 4 квартала 2021 года.
	9. Определенная протоколом и согласованная Сторонами стоимость квартир, подлежащих передаче Инвестором Фонду во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных на Земельных участках Инвестора, не может превышать 25% цены договоров купли-продажи.
	10. При формировании перечня квартир, подлежащих передаче Инвестором Фонду в счет оплаты цены договоров купли-продажи по протоколу, площадь квартир, расположенных на первом этаже, не должна превышать 10% площади всех передаваемых квартир, площадь квартир, расположенных на последнем этаже, не должна превышать 10% площади всех передаваемых квартир, площадь 3‑комнатных квартир не должна превышать 30% площади всех передаваемых квартир.
	11. Состав и стандарт работ по внутренней отделке и монтажу внутренних инженерных сетей, проводимых в квартирах, помещениях общего пользования (далее – стандарт отделки), должны соответствовать требованиям действующего законодательства и приложению 2 к Договору.
	12. Инвестор гарантирует, что права на квартиры, подлежащие передаче Инвестором Фонду в счет оплаты цены договоров купли-продажи по протоколу, на момент передачи не будут проданы или обременены, в противном случае Инвестор обязуется незамедлительно снять все обременения или предоставить Фонду иные аналогичные или не хуже по характеристикам (местоположение, материалы наружных стен, каркаса, перекрытий, инженерные сети и оборудование, дом, этаж, число комнат, стандарт отделки) квартиры с учетом установленных Договором требований. Фонд вправе произвести оценку (независимым оценщиком) стоимости (цены за 1 квадратный метр) аналогичных квартир, а Инвестор соглашается, что площадь предоставляемых на замену аналогичных квартир в счет исполнения обязательств по договорам купли-продажи будет определена исходя из стоимости (цены за 1 квадратный метр) аналогичных квартир, не превышающей результаты независимой оценки.
	13. В обеспечение исполнения обязательств Инвестора по оплате цены договоров купли-продажи Инвестор обязуется предоставить в установленный пунктом 3.10 Договора срок банковскую гарантию или поручительство юридического лица, удовлетворяющего Фонд, и/или заключить с Фондом договор (договоры) залога на срок не менее срока исполнения обеспеченного обязательства, увеличенного на три месяца, и предоставить Фонду в залог (ипотеку) до полной оплаты цены договоров купли-продажи право аренды Земельного участка №536 и 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и/или право аренды Земельного участка №537 и 100% долей участия в капитале Застройщика №3. Вместо указанного в настоящем пункте имущества и имущественных прав Инвестор вправе, по согласованию с Фондом, полностью или частично предоставить Фонду в залог иное имущество, имеющее высокую степень ликвидности по рыночной стоимости, определенной согласованным с Фондом оценщиком, не меньше 110% остатка задолженности по оплате цены договоров купли-продажи.
	14. Передаваемое в залог имущество должно быть свободно от прав на него третьих лиц, в том числе не должно быть предметом залога по другим договорам. Принятие в залог имущества, которое залогодатель приобретет в будущем, а также последующий залог имущества, переданного в залог Фонду, без согласия Фонда не допускается.
	15. Банковская гарантия предоставляется на срок не менее срока исполнения обеспеченного обязательства, увеличенного на три месяца, банком, соответствующим критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 №697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве».
	16. Поручительство предоставляется на срок не менее срока исполнения обеспеченного обязательства, увеличенного на три месяца, юридическим лицом, являющимся основным обществом по отношению к Инвестору, отвечающим требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
	17. Фонд не принимает в качестве обеспечения исполнения обязательств Инвестора:
		1. Банковские гарантии и поручительства юридических лиц, имеющих просроченную (неурегулированную) задолженность или неисполненную обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.
		2. Банковские гарантии и поручительства юридических лиц, стоимость чистых активов которых меньше величины, составляющей трехкратную сумму предоставляемой банковской гарантии (предоставляемого поручительства), юридических лиц, в отношении которых возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве), юридических лиц, которые находятся в процессе реорганизации или ликвидации.
	18. Размер обеспечения, предоставленного Инвестором Фонду, может быть уменьшен по мере исполнения Инвестором обязательств перед Фондом по оплате цены договоров купли-продажи, путем снятия обременения с отдельных объектов залога и/или уменьшения суммы банковской гарантии или поручительства.
	19. Если по требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для реализации жилищного строительства на Земельных участках Инвестора Инвестору (Застройщику №2 или Застройщику №3) необходимо передать право аренды Земельного участка №536 и/или 100% долей участия в капитале Застройщика №2 либо Земельного участка №537 и/или 100% долей участия в капитале Застройщика №3 в залог банку-кредитору, в котором будут открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, Стороны с согласия банка-кредитора могут изменить порядок обеспечения обязательств Инвестора по оплате цены договоров купли-продажи за счет стоимости квартир, которые должны быть переданы Фонду во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных на Земельном участке №536 или Земельном участке №537, и строительство которых финансирует банк-кредитор, путем оплаты цены договоров купли-продажи в размере согласованной протоколом стоимости указанных квартир за счет кредитных средств банка-кредитора с одновременным заключением застройщиком с Фондом договоров долевого участия на указанные квартиры и внесением Фондом денежных средств на счета эскроу в банке-кредиторе.
2. **Порядок и сроки реализации Сторонами Инвестиционного проекта.**
	1. Для исполнения пункта 1.4 Договора Фонд и Инвестор в порядке, на условиях и в сроки согласно Договору договорились реализовать следующие мероприятия.

| **Мероприятие** | **Исполнитель** | **Срок** |
| --- | --- | --- |
| **Первый этап. Подготовительные мероприятия.** |
| * 1. Внесение обеспечительного платежа согласно пункту 2.2 Договора.
 | Инвестор | Согласно пункту 2.2 Договора. |
| * 1. Реорганизация Застройщика №1 в форме выделения из него Застройщика №2 с передачей ему в уставный капитал прав аренды Земельного участка №536 и Застройщика №3 с передачей ему в уставный капитал прав аренды Земельного участка №537.
 | Фонд | Не позднее 60 рабочих дней после даты исполнения мероприятия согласно пункту 3.2 Договора. |
| * 1. Разработка, по запросу Инвестора и утверждение в Агентстве по имуществу Калининградской области схемы раздела Земельного участка №536 или Земельного участка №537.
 | ФондИнвестор | В согласованные Сторонами сроки (не влияет на исполнение других мероприятий). |
| * 1. Направление Инвестору уведомления о готовности заключить договор купли-продажи.
 | Фонд  | Не позднее 5 рабочих дней после даты исполнения мероприятия согласно пункту 3.3 Договора. |
| * 1. Одобрение высшими органами Сторон сделки купли продажи 100% долей участия Застройщика №2 и Застройщика №3.
 | ФондИнвестор | Не позднее 5 рабочих дней после даты исполнения мероприятия согласно пункту 3.5 Договора. |
| * 1. Предоставление Сторонами документов, необходимых для нотариального удостоверения сделки купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3, предложенному Фондом нотариусу.
 | ФондИнвестор | Не позднее 5 рабочих дней после даты исполнения мероприятия согласно пункту 3.5 Договора. |
| * 1. Заключение договоров купли продажи и нотариальное удостоверение сделки купли продажи 100% долей участия Застройщика №2 и Застройщика №3.
 | ФондИнвесторНотариус | Не позднее 10 рабочих дней после даты исполнения мероприятия согласно пункту 3.7 Договора. |
| * 1. Оплата цены договоров купли продажи.
 | Инвестор | В порядке и сроки согласно разделу 2 Договора и приложению 1 к Договору. |
| * 1. Предоставление Инвестором обеспечения обязательств перед Фондом в соответствии с пунктами 2.13-2.18 Договора, заключение соответствующих договоров.
 | ИнвесторФонд | Не позднее 10 рабочих дней после исполнения мероприятия согласно пункту 3.8 Договора. |
| **Второй этап. Реализация инвестиционного проекта.** |
| * 1. Реализация Программы.
 | Фонд | В установленный Программой срок (2019-2022 годы). |
| * 1. Жилищное строительство на Земельных участках Фонда.
 | Фонд | В соответствии с пунктом 1.12 Договора. |
| * 1. Жилищное строительство на Земельных участках Инвестора.
 | Инвестор | В соответствии с пунктом 1.12 Договора. |
| * 1. Проведение совместных мероприятий в соответствии с пунктом 1.14 Договора.
 | ФондИнвестор | В течение срока реализации Инвестиционного проекта по запросу любой из Сторон. |
| * 1. Предоставление информации о ходе исполнения Сторонами обязательств по участию в Инвестиционном проекте в соответствии с пунктами 1.8 и 1.9 Договора.
 | ФондИнвестор | Ежегодно не позднее 1 апреля следующего года до полного завершения Инвестиционного проекта. |
| * 1. Уведомление второй Стороны о завершении Инвестиционного проекта в своей части.
 | ФондИнвестор | Не позднее 30 рабочих дней после даты завершения Инвестиционного проекта в своей части. |
| * 1. Подписание акта о завершении (частичном завершении) Инвестиционного проекта.
 | ИнвесторФонд | Не позднее 30 рабочих дней после уведомления одной из Сторон о завершении (частичном завершении) Инвестиционного проекта. |

1. **Права и обязанности Сторон.**
	1. Фонд обязуется:
		1. Реализовать Инвестиционный проект на условиях настоящего Договора.
		2. Исполнить мероприятия согласно разделу 3 Договора в установленные данным разделом сроки.
		3. Передать Инвестору в течение 10 рабочих дней после заключения договора купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №3 и выполнения обязательств, предусмотренных пунктом 2.6, всю имеющуюся на дату передачи во владении Фонда или Застройщика №3 исходно-разрешительную документацию для строительства многоквартирного дома на Земельном участке №537, включая результаты инженерных изысканий, проектную документацию, экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий, технические условия на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения и/или договоры на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения, разрешение на строительство.
	2. Фонд вправе:
		1. Требовать от Инвестора исполнения обязательств по Договору, а при их нарушении требовать уплаты санкций, предусмотренных Договором, договором купли-продажи, а также иными договорами и соглашениями, заключаемыми Сторонами в последующем в целях исполнения Договора.
		2. Самостоятельно определять порядок исполнения обязательств по Договору в части, не нарушающей права Инвестора.
	3. Инвестор обязуется:
		1. Реализовать Инвестиционный проект на условиях настоящего Договора.
		2. Исполнить мероприятия согласно разделу 3 Договора в установленные данным разделом сроки.
		3. Предоставить Застройщику №1 (Фонду или иному владельцу Земельного участка №538) по его письменному запросу право ограниченного пользования (сервитут) Земельным участком №537 в целях строительства сетей инженерно-технического обеспечения и проезда с ул. Артиллерийской к многоквартирному дому, строящемуся на Земельном участке №538 в соответствии с проектной документацией строительства многоквартирного дома на Земельном участке №538 (далее – проект строительства на Земельном участке №538) согласно разрешению на строительство № 39-RU39301000-481-2019, выданному 26 декабря 2019 года Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области, при соблюдении следующих условий:
			1. Сервитут устанавливается в отношении части Земельного участка №537, достаточной для строительства сетей инженерно-технического обеспечения и проезда с ул. Артиллерийской к многоквартирному дому, строящемуся на Земельном участке №538 в соответствии с проектом строительства на Земельном участке №538.
			2. Сервитут устанавливается путем заключения в течение 10 рабочих дней после направления письменного запроса соглашения об установлении сервитута в отношении части Земельного участка №537, находящегося в государственной собственности, на срок до трех лет без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка Инвестора, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. Граница действия сервитута определяется на основании проекта строительства на Земельном участке №538 в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории. Сервитут не подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».
			3. Плата за сервитут составляет 1 рубль.
			4. Строительство сетей инженерно-технического обеспечения и проезда с ул. Артиллерийской к многоквартирному дому, строящемуся на Земельном участке №538, осуществляется в соответствии с проектом строительства на Земельном участке №538 за счет средств Застройщика №1 (Фонда) или в согласованном сторонами порядке совместно за счет средств Застройщика №1 (Фонда) и Застройщика №3 (Инвестора).
	4. Инвестор вправе:
		1. Требовать от Фонда исполнения обязательств по Договору, а при их нарушении требовать уплаты санкций, предусмотренных Договором, договором купли-продажи, а также иными договорами и соглашениями, заключаемыми Сторонами в последующем в целях исполнения Договора.
		2. Самостоятельно определять порядок исполнения обязательств по Договору в части, не нарушающей права Фонда.
2. **Цена договора.**
	1. Цена настоящего Договора (размер участия Инвестора в Инвестиционном проекте) равна сумме денежных средств и согласованной стоимости имущества, передаваемых Инвестором в соответствии с пунктом 1.3 Договора, в оплату цены договоров купли-продажи.
3. **Ответственность Сторон.**
	1. При отказе или уклонении Инвестора от внесения обеспечительного платежа согласно пункту 2.2 Договора по любым обстоятельствам, не связанным с виной Фонда, Фонд по истечении 10 рабочих дней после установленной согласно пункту 2.2 Договора даты внесения обеспечительного платежа вправе во внесудебном порядке расторгнуть Договор с даты уведомления надлежащим образом Инвестора о расторжении. Денежные средства, внесенные Инвестором в качестве задатка (согласно условиям Отбора), обращаются в доход Фонда.
	2. При отказе или уклонении Инвестора от заключения любого договора купли-продажи после исполнения Фондом мероприятия согласно пункту 3.3 Договора по любым обстоятельствам, не связанным с виной Фонда, Фонд по истечении 10 рабочих дней после даты направления Инвестору уведомления о готовности заключить договор купли-продажи вправе во внесудебном порядке расторгнуть Договор полностью или в части незаключенного договора купли-продажи через 10 рабочих дней с даты уведомления надлежащим образом Инвестора о расторжении. Обеспечительный платеж, внесенный Инвестором согласно пункту 2.2 Договора, в пропорции цены незаключенного договора купли-продажи согласно пункту 2.4 Договора возвращается за минусом суммы в размере денежных средств, внесенных Инвестором в качестве задатка (согласно условиям Отбора), которая обращается в доход Фонда.
	3. В случае нарушения Инвестором после заключения договора купли-продажи срока внесения первого платежа в оплату цены договора купли-продажи согласно пункту 2.6 Договора более чем на 1 месяц, либо нарушения Инвестором после заключения договора купли-продажи срока предоставления Инвестором обеспечения обязательств перед Фондом в соответствии с пунктами 2.13-2.18 Договора более чем на 1 месяц, Фонд вправе во внесудебном порядке расторгнуть нарушенный Инвестором договор купли-продажи или все договоры купли-продажи и Договор через 10 рабочих дней с даты уведомления надлежащим образом Инвестора о расторжении и удержать в свой доход обеспечительный платеж, внесенный Инвестором согласно пункту 2.2 Договора в пропорции цены расторгнутого договора купли-продажи согласно пункту 2.4 Договора.
	4. В случае нарушения Инвестором срока внесения последующих платежей по протоколу денежными средствами в счет оплаты цены договора купли-продажи, кроме платежа, указанного в пункте 6.3 Договора, более чем на 1 месяц, Инвестор обязуется уплатить Фонду пени в размере действующей на дату нарушения двойной Ключевой ставки Банка России, начисленных на сумму непроизведенного платежа с даты нарушения до даты фактического внесения платежа.
	5. В случае нарушения Инвестором срока передачи по протоколу квартир согласно пункту 2.7 Договора в счет оплаты цены договора купли-продажи более чем на 1 месяц, Инвестор обязуется незамедлительно предоставить Фонду соразмерную замену аналогичные или не хуже по характеристикам (местоположение, материалы наружных стен, каркаса, перекрытий, инженерные сети и оборудование, дом, этаж, число комнат, стандарт отделки) и соответствующие требованиям Договора квартиры или исполнить нарушенное обязательство уплатой Фонду денежных средств в размере, определяемом как площадь не переданных в рамках оплаты квартир по протоколу, умноженная на определенную выбранным Фондом независимым оценщиком рыночную стоимость данных квартир или аналогичных по требованиям Договора квартир в других близлежащих (в радиусе 1 километра) многоквартирных домах (но не ниже указанной в протоколе согласованной стоимости), а также уплатить Фонду пени на указанную сумму платежа в размере действующей на дату нарушения двойной Ключевой ставки Банка России, начисленных на сумму непроизведенного платежа с даты нарушения срока внесения платежа до даты фактического внесения платежа.
	6. Уплата пени, указанных в пунктах 6.4 и 6.5 Договора, не избавляет Инвестора от исполнения основного обязательства по оплате цены договора и не лишает Фонд права расторгнуть договор купли-продажи и настоящий Договор, обратить взыскание на залог, переданный в соответствии с Договором, требовать возмещения убытков в установленном действующим законодательством порядке.
	7. При отказе или уклонении Фонда от заключения любого договора купли-продажи после исполнения Фондом мероприятия согласно пункту 3.3 Договора по любым обстоятельствам, не связанным с виной Инвестора, или невозможности его заключения по вине Фонда обеспечительный платеж возвращается Инвестору в пропорции цены незаключенного договора купли-продажи согласно пункту 2.4 Договора с уплатой процентов за пользование чужими денежными средствами в размере действующей на дату возврата двойной Ключевой ставки Банка России, начисленных на фактический срок пользования.
	8. При отказе или уклонении Фонда от исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 4.1.3 Договора, по любым обстоятельствам, не связанным с виной Инвестора, или невозможности его исполнения по вине Фонда, Инвестор по истечении 10 рабочих дней после даты направления Фонду требования об исполнении обязательства, предусмотренного пунктом 4.1.3 Договора, вправе во внесудебном порядке расторгнуть договор купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №3 через 10 рабочих дней с даты уведомления надлежащим образом Фонда о расторжении, а Фонд обязуется вернуть все полученные от Инвестора по расторгнутому договору купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №3 денежные средства и/или имущество с уплатой процентов за пользование чужими денежными средствами в размере действующей на дату возврата двойной Ключевой ставки Банка России, начисленных на фактический срок пользования.
	9. При отказе или уклонении Инвестора от исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.3 Договора, по любым обстоятельствам, не связанным с виной Фонда, или невозможности его исполнения по вине Инвестора, Фонд по истечении 10 рабочих дней после даты направления Инвестору требования об исполнении обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.3 Договора, вправе во внесудебном порядке расторгнуть договор купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №3 через 10 рабочих дней с даты уведомления надлежащим образом Инвестора о расторжении договора и удержать в свой доход обеспечительный платеж, внесенный Инвестором согласно пункту 2.2 Договора в пропорции цены расторгнутого договора купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №3 согласно пункту 2.4 Договора.
	10. По соглашению Сторон правила начисления процентов по статье 317.1 Гражданского кодекса РФ не применяются.
4. **Срок действия договора и иные положения.**
	1. Настоящий Договор вступает в силу после подписания и при наличии одобрения его заключения на указанных в нем условиях высшими органами управления Фонда и Инвестора, действует до полного исполнения Сторонами принятых обязательств, в том числе по заключаемым между Сторонами иным договорам и соглашениям в рамках исполнения настоящего Договора.
	2. Все споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров с соблюдением претензионного порядка, а при недостижении согласия – в Арбитражном суде Калининградской области.
5. **Изменение или расторжение Договора.**
	1. Изменение или расторжение Договора возможно по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством РФ.
6. **Реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Фонд** | **Инвестор** |
| 236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 89 Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Оленин И.В./ | Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение 1

к договору участия

в инвестиционном проекте

от \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Протокол согласования условий исполнения Договора в части цены и порядка оплаты Инвестором договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3[[1]](#footnote-1)**

**Раздел 1. График внесения Инвестором платежей денежными средствами.**

| **Номер платежа** | **Месяц и год платежа** | **Сумма платежа, руб.** |
| --- | --- | --- |
| 1[[2]](#footnote-2) | Октябрь 2020 |  |
| 2 | … |  |
| … | … |  |
| N | … |  |
|  | **ИТОГО** |  |

**Раздел 2. График передачи в собственность Фонда принадлежащих Инвестору на праве собственности квартир, расположенных на земельных участках в административных границах ГО «Калининград».**

| **№ секц.** | **Эт.** | **Тип эт.[[3]](#footnote-3)** | **№ кв.** | **Кол.****Комн.** | **Площ.** | **Цена квартиры в расчете на 1 кв. метр** | **Стоимость квартиры** | **Месяц и год передачи** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район, адрес, год и месяц ввода в эксплуатацию, номер дома** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Всего по дому** |  | **Х** |  | **Х** |
| **Район, адрес, год и месяц ввода в эксплуатацию, номер дома** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Всего по дому** |  | Х |  | **Х** |
| … |
| **ИТОГО по всем домам** |  | Х |  | Х |

**Проверочная таблица по структуре квартир**

| **Тип квартир** | **Площадь** | **Доля типа квартир в общей площади передаваемых квартир в многоквартирном доме, %** |
| --- | --- | --- |
| **Предложение** | **Макс. значение** |
| **Район, адрес, год и месяц ввода в эксплуатацию, номер дома** |
| Расположенные на первом этаже |  |  | 10% |
| Расположенные на последнем этаже |  |  | 10% |
| 3-комнатные |  |  | 30% |
| **Район, адрес, год и месяц ввода в эксплуатацию, номер дома** |
| Расположенные на первом этаже |  |  | 10% |
| Расположенные на последнем этаже |  |  | 10% |
| 3-комнатные |  |  | 30% |
| … |

**Раздел 3. График передачи в собственность Фонда принадлежащих Инвестору на праве собственности квартир во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных на Земельных участках Инвестора.**

| **Этаж** | **Кол-во комнат** | **Площадь** | **Цена квартир в расчете на 1 кв. метр** | **Стоимость квартир** | **Месяц и год передачи** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **КН Земельного участка, номер этапа строительства (дома), общая площадь квартир в доме, этажность** |
| Первый | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Первый | 3 |  |  |  |  |
| Последний | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Последний | 3 |  |  |  |  |
| Не крайний | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Не крайний | 3 |  |  |  |  |
| **Всего по этапу** |  | **Х** |  | **Х** |
| **КН Земельного участка, номер этапа строительства (дома), общая площадь квартир в доме, этажность** |
| Первый | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Первый | 3 |  |  |  |  |
| Последний | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Последний | 3 |  |  |  |  |
| Не крайний | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Не крайний | 3 |  |  |  |  |
| **Всего по этапу** |  | **Х** |  | **Х** |
| … |
| **ИТОГО по всем этапам** |  | Х |  | Х |

**Проверочная таблица по структуре квартир**

| **Тип квартир** | **Площадь** | **Доля типа квартир в общей площади передаваемых квартир в многоквартирном доме, %** |
| --- | --- | --- |
| **Предложение** | **Макс. значение** |
| **КН Земельного участка, номер этапа строительства (дома), общая площадь квартир в доме, этажность** |
| Расположенные на первом этаже |  |  | 10% |
| Расположенные на последнем этаже |  |  | 10% |
| 3-комнатные |  |  | 30% |
| **КН Земельного участка, номер этапа строительства (дома), общая площадь квартир в доме, этажность** |
| Расположенные на первом этаже |  |  | 10% |
| Расположенные на последнем этаже |  |  | 10% |
| 3-комнатные |  |  | 30% |
| … |

**Раздел 4. Сводное предложение Инвестора об условиях исполнения Договора в части цены и порядка оплаты договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3.**

| **Год** | **Внесение платежей согласно разделу 1, руб.** | **Передача квартир согласно разделу 2 (стоимость), руб.** | **Передача квартир согласно разделу 3 (стоимость), руб.** | **Всего сумма платежей и стоимость квартир, руб.** | **Доля года в общей сумме оплаты цены, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2020 |  |  |  |  |  |
| 2021 |  |  |  |  |  |
| 2022 |  |  |  |  |  |
| **ВСЕГО** |  |  |  |  | **100%** |
| **Итого** |  | **Х** |

**Проверочная таблица на соответствие структуре платежей**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Предложение¸%** | **Ограничение, %** |
| Доля поступлений в оплату цены договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 (денежными средствами и/или по стоимости переданных квартир) согласно протоколу не позднее 4 квартала 2020 года или не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения договоров купли-продажи в случае заключения договоров купли-продажи в 2021 году, не менее |  | 75% |
| Доля поступлений в оплату цены договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 (денежными средствами и/или по стоимости переданных квартир) не позднее 4 квартала 2021 года, не менее |  | 100% |
| Доля стоимости передаваемых в оплату цены договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 квартир во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных на Земельных участках Инвестора, не более |  | 25% |

Указанные в протоколе стоимости квартир являются согласованными Сторонами прогнозными рыночными стоимостями передаваемых квартир на дату передачи.

Сумма всех строк по графам «Всего сумма платежей и стоимость квартир» является согласованной Сторонами ценой договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3, определенной по итогам Отбора на условиях Положения.

Инвестор согласен, что продажа Фондом переданных Инвестором квартир по стоимости, отличной от согласованной в настоящем протоколе, не является основанием пересмотра цены Договора и цены договоров купли-продажи.

Инвестор согласен, что крайней датой внесения платежа или передачи квартир является рабочий день, предшествующий 28-му числу соответствующего месяца, указанного в протоколе.

**Раздел 5. Характеристики многоквартирного жилого дома, в составе которого Инвестор осуществляет передачу квартир Фонду (по каждому дому)**

| **п/п** | **Наименование характеристики** | **Значение характеристики** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Наименование жилого комплекса, в составе которого находится дом (при наличии) |  |
| 2 | Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен дом (при наличии) |  |
| 3 | Адрес дома |  |
| 5 | Количество этажей в доме |  |
| в том числе подземных |  |
| 7 | Год ввода дома в эксплуатацию |  |
| 8 | Общая полезная площадь помещений в доме (с учетом холодных помещений с коэффициентами/без учета холодных помещений) |  |
|  | В том числе жилых (с учетом холодных помещений с коэффициентами/без учета холодных помещений)  |  |
|  | В том числе нежилых (с учетом холодных помещений с коэффициентами/без учета холодных помещений) |  |
|  | Количество помещений в доме |  |
|  | В том числе жилых |  |
|  | В том числе нежилых |  |
| 9 | Материал наружных стен и каркаса дома |  |
| 10 | Материал перекрытий этажей дома |  |
| 11 | Характеристика окон в жилых помещениях (профиля, стеклопакета, теплотехнические) |  |
| 12 | Характеристика входных дверей в жилые помещения |  |
| 13 | Материал и тип кровли |  |
| 14 | Внутренняя отделка |  |
| 15 | Наличие и характеристики инженерно-технического обеспечения |  |
| Электричество  |  |
| Газ  |  |
| Отопление (ц/о, а/о, э/о) |  |
| Водоснабжение  |  |
| Канализация  |  |
| Вентиляция  |  |
| 16 | Прочее (на усмотрение) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Фонд** | **Инвестор** |
| 236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 89 Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Оленин И.В./ | Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение 2

к договору участия

в инвестиционном проекте

от \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Состав и стандарт работ**

**по внутренней отделке и монтажу внутренних инженерных сетей, проводимых в квартирах, подлежащих передаче Инвестором Фонду, и помещениях общего пользования**

|  | **Тип конструкции, инженерной системы** | **Техническое состояние (характеристика),** **не хуже** |
| --- | --- | --- |
|  | Внутренние стены, перегородки | Штукатурка |
|  | Потолки | Зачеканка швов |
|  | Полы | Стяжка |
|  | Окна | Пластиковые стеклопакеты с отделкой откосов и монтажом подоконных досок |
|  | Входная дверь в квартиру | Дверь глухая (металл) с замком и глазком |
|  | Межкомнатные двери | По проекту |
|  | Электроснабжение | По проекту  |
|  |
|  | Газоснабжение | По проекту, в соответствии с требованиями ресурсоснабжающих организаций |
|  | Отопление | Автономное (внутриквартирный газовый котел) или общедомовое (квартальная, придомовая или крышная газовая котельная). Радиаторы отопления по проекту. |
|  | Вентиляция  | Естественная вытяжная  |
|  | Водоснабжение | По проекту |
|  | Канализация | По проекту |
|  | Сантехническое оборудование  | По проекту |
|  | Телефонизация, телевидение | Индивидуальное подключение от поэтажного щита с установкой распределительной коробки в квартире |
|  |
|  | Отделка стен МОП | Декоративная штукатурка с покраской |
|  | Отделка потолков МОП | Штукатурка с покраской |
|  | Полы лестничных площадок | Плитка, стяжка |
|  | Материалы стен и перекрытий | По проекту |

|  |  |
| --- | --- |
| **Фонд****Фонд ««Жилищное и социальное строительство Калининградской области»** | **Инвестор** |
| 236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 89 Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Оленин И.В./ | Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение 3

к договору участия

в инвестиционном проекте

от \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Схема размещения Земельных участков Инвестора и Земельных участков Фонда**



Приложение 4

к договору участия

в инвестиционном проекте

от \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Концепция**

**строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков**

**на Земельных участках Инвестора**

Приложение 5

к договору участия

в инвестиционном проекте

# от \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

# договор купли-продажи

# 100% долей участия в уставном капитале

(примерная форма)

**г. Калининград «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.**

**Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области»**, в лице директора Оленина Игоря Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Фонд» или «Продавец», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Покупатель»,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи 100% долей участия в капитале (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Продавец, продал Покупателю принадлежащую на праве собственности долю в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (далее – «Общество»), идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата государственной регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, наименование регистрирующего органа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код причины постановки на учет (КЛ П): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место нахождения юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_).
2. Размер принадлежащей Продавцу доли в уставном капитале Общества составляет 100% (сто процентов) (далее – Доля).
3. Размер отчуждаемой Доли составляет 100% (сто процентов).
4. Полномочие на распоряжение указанной Долей принадлежит Продавцу на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц от 00.00.2020 №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, сформированной в \_\_\_ФНС №\_\_\_ \_\_\_\_\_, списком участников Общества от 00.00.2020.
5. Оплата отчуждаемой Доли Продавцом в полном объеме подтверждается справкой Общества от 00.00.2020, Исх. №\_\_, что подтверждается списком участников Общества от 00.00.2020.
6. Номинальная стоимость указанной Доли составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Номинальная стоимость отчуждаемой Доли составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
7. Стороны оценивают указанную Долю в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек[[4]](#footnote-4).
8. Покупатель купил у Продавца указанную Долю за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек[[5]](#footnote-5).
9. Покупатель подтверждает, что до подписания настоящего Договора он ознакомлен с Уставом Общества, его финансовыми и бухгалтерскими документами, а также с протоколами/решениями, принимавшимися участниками Общества. Покупатель подтверждает, что он удовлетворен объемом и содержанием полученной информации и считает ее достаточной для заключения настоящего Договора на указанных в настоящем Договоре условиях.
10. Расчеты между Сторонами по Договору производятся в следующем порядке и на следующих условиях[[6]](#footnote-6):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. До полной оплаты цены Договора Доля будет находиться в залоге у Продавца по договору залога Доли, который заключается Сторонами одновременно с настоящим Договором на срок не менее срока исполнения обязательства по оплате настоящего Договора, увеличенного на три месяца.
2. Доля переходит к Покупателю с момента внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц, одновременно к Покупателю переходят все права и обязанности участника Общества, возникшие до нотариального удостоверения Договора, за исключением дополнительных прав и обязанностей, предусмотренных Уставом Общества в порядке пункта 2 статьи 8 и пункта 2 статьи 9 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью».
3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора указанная Доля никому другому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.
4. Ответственность Сторон определяется в соответствии с действующим законодательством и условиями, установленными Договором участия в инвестиционном проекте от \_\_\_\_\_, заключенным между Сторонами.
5. По соглашению Сторон расходы по заключению настоящего Договора оплачивает Покупатель.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| 236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 89 Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Оленин И.В./ | Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

# Приложение №2

к Положению об отборе организации

на право заключения договора участия

в инвестиционном проекте

**Положение о Комиссии**

**по отбору организации на право заключения**

**договора участия в инвестиционном проекте**

1. Настоящее Положение определяет порядок деятельности Комиссии по осуществлению отбора организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте (далее - Комиссия).
2. Комиссия выполняет следующие функции при осуществлении отбора:
	1. Рассматривает уведомления об отзыве Заявок.
	2. Закрывает журнал регистрации Заявок.
	3. Вскрывает конверты с Заявками.
	4. Проводит проверку комплектности Заявок на соответствие требованиям Положения.
	5. Проводит проверку поступления по каждой Заявке задатка.
	6. Оглашает по каждой Заявке предложения Претендента.
	7. Принимает решения о допуске или недопуске Претендентов к Отбору.
	8. Ведет аудиозапись заседания Комиссии.
3. Полномочия председательствующего на заседании Комиссии возлагаются на председателя Комиссии, а при его отсутствии – на заместителя председателя Комиссии.
4. Замена членов Комиссии допускается только по решению директора Фонда, которое оформляется приказом.
5. Члены Комиссии вправе:
	1. Знакомиться со всеми документами и сведениями, представленными на рассмотрение Комиссии.
	2. Выступать по вопросам повестки дня заседания Комиссии.
	3. Проверять правильность содержания протоколов заседания Комиссии, в том числе правильность отражения в них своего решения.
6. Члены Комиссии обязаны:
	1. Присутствовать на заседаниях Комиссии.
	2. Принимать решения в пределах своей компетенции, предусмотренной должностью, занимаемой в Фонде.
	3. Подписывать оформляемые в ходе заседаний Комиссии протоколы.
7. Порядок работы Комиссии:
	1. Комиссия выполняет возложенные на нее функции посредством проведения заседаний.
	2. Комиссия правомочна осуществлять полномочия при наличии кворума, который составляет не менее 50 % состава присутствующих на заседании Комиссии.

При равенстве голосов членов Комиссии голос председательствующего на заседании Комиссии является решающим.

# Приложение №3

к Положению об отборе организации

на право заключения договора участия

в инвестиционном проекте

**Извещение об отборе**

 организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте

**Дата публикации извещения 03.07.2020 г.**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Основания Отбора, термины и определения, указанные в Извещении
 | Приказ Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» от 03.07.2020 №38 (далее – Приказ) |
| 1. Организатор Отбора
 | Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» (далее – Фонд, Организатор) |
| * 1. Адрес Организатора
 | 236029, г. Калининград, ул. Зеленая, д. 89 |
| * 1. Телефон
 | +7 (4012) 32-19-50 |
| * 1. Факс
 | +7 (4012) 32-20-53 |
| * 1. E-mail
 | fond@fond39.ru |
| * 1. Контактное лицо
 | Константин Александрович Шопин, k.shopin@fond39.ru |
| 1. Порядок Отбора
 | В соответствии с Положением об отборе организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте, утвержденным Приказом (далее – Положение) |
| 1. Предмет Отбора
 | Право заключения договора участия в инвестиционном проекте (далее – Договор) на условиях, определенных Положением. |
| 1. Предмет Договора
 | В соответствии с пунктом 1.3 Договора (приложение 1 к Положению) |
| 1. Форма Отбора
 | Открытая  |
| 1. Требования к Претендентам
 | Юридическое лицо, зарегистрированное в Российской Федерации, созданное в форме хозяйственного общества |
| 1. Порядок приема Заявок
 | В соответствии с разделом 3 Положения |
| * 1. Дата и время начала приема Заявок
 | 06.07.2020, 10-00 |
| * 1. Дата и время окончания приема Заявок
 | 06.08.2020, 11-00 |
| * 1. Место приема Заявок (почтовый адрес)
 | По адресу Организатора, второй этаж, кабинет 21 |
| 1. Порядок внесения и возврата задатка
 | В соответствии с разделом 4 Положения |
| * 1. Размер задатка
 | 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей |
| * 1. Реквизиты счета Организатора для внесения задатка
 | Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области»ИНН 3906076879КПП 390601001БИК 044030786Кор. Счет 30101810600000000786Расчетный счет 40703810832170000090 Филиал «Санкт-Петербургский»АО «Альфа-Банк» г. Санкт-ПетербургОГРН 1023900993016 |
| 1. Порядок рассмотрения Заявок
 | В соответствии с разделом 5 Положения |
| * 1. Дата и время рассмотрения Заявок, определения Участников
 | Первый этап 06.08.2020, 11-00Второй этап 13.08.2020, 11-00 |
| * 1. Место приема Заявок
 | По адресу Организатора, второй этаж, кабинет 21 |
| * 1. Дата публикации протокола рассмотрения Заявок
 | 14.08.2020 |
| 1. Порядок проведения Отбора
 | Путем проведения переторжки в соответствии с разделом 6 Положения |
| * 1. Дата и время переторжки, определения Победителя (единственного Участника)
 | 17.08.2020, 11-00 |
| * 1. Место проведения переторжки
 | По адресу Организатора, второй этаж, кабинет 21. |
| * 1. Дата публикации протокола об итогах Отбора
 | 18.08.2020 |
| 1. Порядок и срок заключения договора
 | В соответствии с разделом 7 Положения |
| 1. Минимальный (начальный) размер предложения об условиях исполнения Договора (приведенная стоимость денежных потоков) по Заявке Претендента (Участника)
 | 240 000 000 (двести сорок миллионов) рублей.Расчет предложений Претендентов (Участников) об условиях исполнения Договора осуществляется в соответствии с пунктом 5.15 Положения. |

# Приложение №4

к Положению об отборе организации

на право заключения договора участия

в инвестиционном проекте

Организатору Отбора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В ОТБОРЕ**

**организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте**

**(установленная форма)**

г. Калининград «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г

1. Ознакомившись с приказом Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» от 03.07.2020 № 38 (далее – Приказ), утвержденными Приказом Положением об отборе организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте (далее – Положение) и всеми приложениями к Положению, размещенными на сайте Организатора в сети Интернет по адресу http://dom39.ru/dostroim/tender, настоящим \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (полное наименование организации), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество уполномоченного лица), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (наименование, № и дата документа о полномочиях), (далее – Претендент) выражает свое согласие с условиями и намерение участвовать в Отборе организации на право заключения договора участия в инвестиционном проекте, для чего подает Заявку и предложение согласно приложению №2 к Заявке, и которое может быть улучшено Претендентом в процессе проведения Отбора в соответствии с Положением.
2. Термины и определения, использованные в Заявке и приложениях к ней, имеют значение в соответствии с Приказом и Положением.
3. Сведения о Претенденте.

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма |  |
| Почтовый адрес |  |
| Место нахождения |  |
| ИНН Претендента |  |
| Фамилия, имя, отчество единоличного исполнительного органа Претендента |  |
| Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица Претендента |  |
| Номер контактного телефона, факс, адрес электронной почты единоличного исполнительного органа и/или уполномоченного лица Претендента |  |
| ИНН (при наличии) учредителей, членов коллегиального исполнительного органа, лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа участника |  |

1. Настоящим Претендент обязуется:
	1. Соблюдать условия и порядок проведения Отбора, установленный в Положении.
	2. В случае признания Победителем и по иным установленным Положением основаниям в установленный Положением срок заключить с Организатором Договор на условиях типовой формы Договора и предложения Претендента, которое будет окончательно сформировано в процессе проведения Отбора.
2. Настоящим Претендент гарантирует, что обладает всеми полномочиями и получил все необходимые разрешения и согласования органов управления Претендента на участие в Отборе, подачу Заявки, улучшение своего предложения об условиях исполнения Договора в процессе Отбора, заключение и исполнение Договора на условиях типовой формы Договора, Заявки и итогового предложения Претендента об условиях исполнения Договора, которое будет сформировано в процессе проведения Отбора.
3. Претендент подтверждает внесение задатка на счет Организатора в размере 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей. Претендент ознакомлен с условиями и согласен с тем, что при нарушении требований Положения в установленных Положением случаях утрачивает внесенный задаток.
4. Реквизиты счета Претендента для возврата задатка:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. К Заявке прилагаются документы согласно описи (приложение №1 к Заявке).

Подпись Претендента / (уполномоченного представителя):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (расшифровка подписи)

М.п.

# Приложение №1

к заявке на участие в отборе организации

на право заключения договора участия

в инвестиционном проекте

**Опись**

**прилагаемых к Заявке документов**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование документа** | **Листы с \_\_\_ по \_\_\_\_** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Подпись Претендента / (уполномоченного представителя):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (расшифровка подписи)

М.п.

# Приложение №2

к заявке на участие в отборе организации

на право заключения договора участия

в инвестиционном проекте

**Предложение претендента**

**об условиях исполнения Договора**

**в части цены и порядка оплаты договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3**

**Раздел 1. График внесения Инвестором платежей денежными средствами.**

| **Номер платежа** | **Месяц и год платежа** | **Сумма платежа, руб.** |
| --- | --- | --- |
| 1[[7]](#footnote-7) | Октябрь 2020 |  |
| 2 | … |  |
| … | … |  |
| N | … |  |
|  | **ИТОГО** |  |

**Раздел 2. График передачи в собственность Фонда принадлежащих Инвестору на праве собственности квартир, расположенных на земельных участках в административных границах ГО «Калининград».**

| **№ секц.** | **Эт.** | **Тип эт.[[8]](#footnote-8)** | **№ кв.** | **Кол.****Комн.** | **Площ.** | **Цена квартиры в расчете на 1 кв. метр** | **Стоимость квартиры** | **Месяц и год передачи** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район, адрес, год и месяц ввода в эксплуатацию, номер дома** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Всего по дому** |  | **Х** |  | **Х** |
| **Район, адрес, год и месяц ввода в эксплуатацию, номер дома** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Всего по дому** |  | Х |  | **Х** |
| … |
| **ИТОГО по всем домам** |  | Х |  | Х |

**Проверочная таблица по структуре квартир**

| **Тип квартир** | **Площадь** | **Доля типа квартир в общей площади передаваемых квартир в многоквартирном доме, %** |
| --- | --- | --- |
| **Предложение** | **Макс. значение** |
| **Район, адрес, год и месяц ввода в эксплуатацию, номер дома** |
| Расположенные на первом этаже |  |  | 10% |
| Расположенные на последнем этаже |  |  | 10% |
| 3-комнатные |  |  | 30% |
| **Район, адрес, год и месяц ввода в эксплуатацию, номер дома** |
| Расположенные на первом этаже |  |  | 10% |
| Расположенные на последнем этаже |  |  | 10% |
| 3-комнатные |  |  | 30% |
| … |

**Раздел 3. График передачи в собственность Фонда принадлежащих Инвестору на праве собственности квартир во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных на Земельных участках Инвестора.**

| **Этаж** | **Кол-во комнат** | **Площадь** | **Цена квартир в расчете на 1 кв. метр** | **Стоимость квартир** | **Месяц и год передачи** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **КН Земельного участка, номер этапа строительства (дома), общая площадь квартир в доме, этажность** |
| Первый | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Первый | 3 |  |  |  |  |
| Последний | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Последний | 3 |  |  |  |  |
| Не крайний | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Не крайний | 3 |  |  |  |  |
| **Всего по этапу** |  | **Х** |  | **Х** |
| **КН Земельного участка, номер этапа строительства (дома), общая площадь квартир в доме, этажность** |
| Первый | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Первый | 3 |  |  |  |  |
| Последний | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Последний | 3 |  |  |  |  |
| Не крайний | 1 или 2 |  |  |  |  |
| Не крайний | 3 |  |  |  |  |
| **Всего по этапу** |  | **Х** |  | **Х** |
| … |
| **ИТОГО по всем этапам** |  | Х |  | Х |

**Проверочная таблица по структуре квартир**

| **Тип квартир** | **Площадь** | **Доля типа квартир в общей площади передаваемых квартир в многоквартирном доме, %** |
| --- | --- | --- |
| **Предложение** | **Макс. значение** |
| **КН Земельного участка, номер этапа строительства (дома), общая площадь квартир в доме, этажность** |
| Расположенные на первом этаже |  |  | 10% |
| Расположенные на последнем этаже |  |  | 10% |
| 3-комнатные |  |  | 30% |
| **КН Земельного участка, номер этапа строительства (дома), общая площадь квартир в доме, этажность** |
| Расположенные на первом этаже |  |  | 10% |
| Расположенные на последнем этаже |  |  | 10% |
| 3-комнатные |  |  | 30% |
| … |

**Раздел 4. Сводное предложение претендента об условиях исполнения Договора в части цены и порядка оплаты договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3.**

| **Год** | **Внесение платежей согласно разделу 1, руб.** | **Передача квартир согласно разделу 2 (стоимость), руб.** | **Передача квартир согласно разделу 3 (стоимость), руб.** | **Всего сумма платежей и стоимость квартир, руб.** | **Доля года в общей сумме оплаты цены, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2020 |  |  |  |  |  |
| 2021 |  |  |  |  |  |
| 2022 |  |  |  |  |  |
| **ВСЕГО** |  |  |  |  | **100%** |

**Проверочная таблица на соответствие структуре платежей**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Предложение¸%** | **Ограничение, %** |
| Доля поступлений в оплату цены договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 (денежными средствами и/или по стоимости переданных квартир) согласно протоколу не позднее 4 квартала 2020 года или не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения договоров купли-продажи в случае заключения договоров купли-продажи в 2021 году, не менее |  | 75% |
| Доля поступлений в оплату цены договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 (денежными средствами и/или по стоимости переданных квартир) не позднее 4 квартала 2021 года, не менее |  | 100% |
| Доля стоимости передаваемых в оплату цены договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 квартир во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных на Земельных участках Инвестора, не более |  | 25% |

Сумма всех строк по графе «Всего сумма платежей и стоимость квартир» является предложением Претендента об условиях исполнения Договора в части цены договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3. Претендент согласен, что окончательная цена договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 и порядок оплаты будут определены по итогам Отбора на условиях Положения.

Претендент согласен, что крайней датой внесения платежа или передачи квартир является рабочий день, предшествующий 28-му числу соответствующего месяца, указанного в предложении Претендента.

**Раздел 5. Характеристики многоквартирного жилого дома, в составе которого Инвестор осуществляет передачу квартир Фонду (по каждому дому)**

| **п/п** | **Наименование характеристики** | **Значение характеристики** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Наименование жилого комплекса, в составе которого находится дом (при наличии) |  |
| 2 | Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен дом (при наличии) |  |
| 3 | Адрес дома |  |
| 5 | Количество этажей в доме |  |
| в том числе подземных |  |
| 7 | Год ввода дома в эксплуатацию |  |
| 8 | Общая полезная площадь помещений в доме (с учетом холодных помещений с коэффициентами/без учета холодных помещений) |  |
|  | В том числе жилых (с учетом холодных помещений с коэффициентами/без учета холодных помещений)  |  |
|  | В том числе нежилых (с учетом холодных помещений с коэффициентами/без учета холодных помещений) |  |
|  | Количество помещений в доме |  |
|  | В том числе жилых |  |
|  | В том числе нежилых |  |
| 9 | Материал наружных стен дома |  |
| 10 | Материал перекрытий этажей дома |  |
| 11 | Характеристика окон в жилых помещениях |  |
| 12 | Характеристика входных дверей в жилые помещения |  |
| 13 | Материал и тип кровли |  |
| 14 | Внутренняя отделка |  |
| 15 | Наличие и характеристики инженерно-технического обеспечения |  |
| Электричество  |  |
| Газ  |  |
| Отопление (ц/о, а/о, э/о) |  |
| Водоснабжение  |  |
| Канализация  |  |
| Вентиляция  |  |
| 16 | Прочее (на усмотрение) |  |

Подпись Претендента / (уполномоченного представителя):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (расшифровка подписи)

М.п.

# Приложение №3

к заявке на участие в отборе организации

на право заключения договора участия

в инвестиционном проекте

**Концепция**

**строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков,**

**на Земельных участках Инвестора**

# Приложение №5

к Положению об отборе организации

на право заключения договора участия

в инвестиционном проекте

**Требования к оформлению заявки,**

**и прилагаемых документов**

**Перечень документов и сведений**,

**обязательных к предоставлению Претендентами в составе Заявки, и требования к их подготовке и оформлению**

1. Документы о Претенденте и полномочиях по участию в Отборе:
	1. Документ, подтверждающий полномочия руководителя Претендента на осуществление действий от имени Претендента (решение о назначении этого лица или об его избрании) и в соответствии с которым руководитель Претендента обладает правом действовать от имени Претендента без доверенности.
	2. В случае если от имени Претендента действует его представитель по доверенности – доверенность на осуществление действий от имени Претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени Претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем Претендента – также документ, подтверждающий полномочия этого лица.
	3. Решение об одобрении органом юридического лица сделки по внесению задатка и заключения Договора по итогам Отбора как сделки с заинтересованностью / сделки, влекущей конфликт интересов, требующей соблюдения специальных требований законодательства Российской Федерации к порядку совершения такой сделки.
	4. Копия Устава Претендента со всеми изменениями и дополнениями, заверенная лицом, подписавшим Заявку.
	5. Копия Свидетельства о государственной регистрации Претендента, заверенная лицом, подписавшим Заявку.
	6. Копия Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе Претендента, заверенная лицом, подписавшим Заявку.
2. Документы, подтверждающие внесение задатка (платежный документ с отметкой банка).
3. Состав и стандарт работ по внутренней отделке и монтажу внутренних инженерных сетей, проводимых в квартирах, подлежащих передаче Инвестором Фонду, и помещениях общего пользования.
4. Презентация собственного проекта строительства многоквартирных жилых домов на Земельных участках Инвестора.

**Порядок заполнения предложения Претендента**

**об условиях исполнения Договора в части цены и порядка оплаты договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3**

* 1. В предложении Претендента денежные суммы указываются в рублях с округлением до двух знаков после запятой, временные периоды указываются в формате «Месяц Год», площади указываются общие приведенные – в квадратных метрах числами с округлением до двух знаков после запятой с учетом холодных помещений с понижающими коэффициентами: балкон – 0.3, лоджия – 0,5. Номера секции, квартиры, этаж, этажность, количество комнат указываются целыми числами.
1. В разделе 1 «График внесения платежей денежными средствами»:
	1. Платежом с порядковым номером «1» (первый платеж) указывается предлагаемая Претендентом сумма платежа в соответствии с пунктом 2.6 Договора, которая должна быть не менее 120 000 000 (ста двадцати миллионов) рублей. Окончательная сумма первого платежа определяется по итогам Отбора (переторжки) и в соответствии с пунктом 2.6 Договора.
	2. Месяцем и годом первого платежа в целях участия в Отборе указывается октябрь 2020 года. Фактическая дата внесения первого платежа будет определена в соответствии с пунктом 2.6 Договора после заключения договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3.
	3. Последующие суммы и периоды платежей указываются на усмотрение Претендента в хронологическом порядке с учетом требований настоящего порядка.
2. В разделе 2 «График передачи в собственность Фонда принадлежащих Инвестору на праве собственности квартир во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных на земельных участках в административных границах ГО «Калининград»»:
	1. Допускается включать квартиры числом комнат не более трех во введенных на дату подачи Заявки в эксплуатацию многоквартирных домах постройки не ранее 2018 года либо в строящихся на дату подачи Заявки многоквартирных домах, установленный срок ввода в эксплуатацию которых согласно разрешению на строительство (проектной декларации, при наличии) не позднее 4 квартала 2020 года. Проектная декларация, при ее наличии, должна быть размещена на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.
	2. Перечень передаваемых квартир группируется по каждому многоквартирному дому, внутри группы указывается реестром в хронологическом порядке, внутри одного периода – в последовательности на усмотрение Претендента.
	3. Первым периодом передачи квартир в целях участия в Отборе указывается месяц не ранее октября 2020 года. Последующие периоды передачи квартир указываются на усмотрение Претендента с учетом требований настоящего порядка. При этом первый период передачи квартир в строящемся на дату подачи Заявки многоквартирном доме должен быть не ранее месяца, следующего за последним месяцем квартала, в котором согласно проектной декларации планируется ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
	4. Район ГО «Калининград, полный адрес, номер дома, секции, квартиры, этаж, количество комнат, площадь должны быть заполнены относительно каждой квартиры согласно официальным данным или проектной декларации (для строящегося многоквартирного дома).
	5. В графе «Цена квартиры в расчете на 1 кв. метр» указывается условно предлагаемая Претендентом цена, которая, по мнению Претендента, будет соответствовать рыночным условиям в соответствующем периоде передачи квартир, и для целей подачи Заявки в любом случае не должна превышать для многоквартирного дома, расположенного: в Московском районе – 45000 рублей за кв. метр, в Ленинградском районе - 50000 рублей за кв. метр, в Центральном районе – 60000 рублей за кв. метр. Претендент соглашается, что при проведении Отбора Организатор в целях определения начальных предложений Претендентов об условиях исполнения Договора и проведения переторжки самостоятельно определяет рыночные цены квартир в порядке согласно пункту 5.15 Положения.
	6. В отношении одного многоквартирного дома Претендент указывает одну цену по всем квартирам независимо от этажности, количества комнат, площади и других характеристик.
	7. Стоимость квартиры рассчитывается путем умножения площади на цену по каждой позиции.
	8. В проверочной таблице по структуре квартир Претендент самостоятельно или с применением формы, размещенной на сайте Организатора, по каждому многоквартирному дому рассчитывает и заполняет сведения для проверки на соответствие требованиям пункта 6.3 настоящего порядка.
3. В разделе 3 «График передачи в собственность Фонда принадлежащих Инвестору на праве собственности квартир во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных на Земельных участках Инвестора»:
	1. Допускается включать квартиры числом комнат не более трех.
	2. Передаваемые квартиры группируются по каждому этапу строительства (кадастровому номеру земельного участка и/или номеру дома по ГП), внутри многоквартирного дома указываются суммы площадей квартир, сгруппированных по типам: этажности (первый, последний, не крайний) и количества комнат (1, 2 или 3), данные указываются в хронологическом порядке, внутри одного месяца в последовательности на усмотрение Претендента.
	3. Периоды передачи квартир указываются на усмотрение Претендента с учетом требований настоящего порядка.
	4. Характеристики этапа строительства, общая площадь квартир в доме, этажность должны быть заполнены относительно каждого этапа строительства и группы квартир.
	5. В графе «Цена квартир в расчете на 1 кв. метр» указывается условно предлагаемая Претендентом цена, которая, по мнению Претендента, будет соответствовать рыночным условиям в соответствующем периоде передачи квартир, и для целей подачи Заявки в любом случае не должна превышать 60000 рублей за кв. метр. Претендент соглашается, что при проведении Отбора Организатор в целях определения начальных предложений Претендентов об условиях исполнения Договора и проведения переторжки самостоятельно определяет рыночные цены квартир в порядке согласно пункту 5.15 Положения.
	6. В отношении одного этапа строительства Претендент указывает одну цену по всем группам квартир независимо от этажности, количества комнат, площади и других характеристик.
	7. Стоимость квартиры рассчитывается путем умножения площади на цену по каждой позиции.
	8. В проверочной таблице по структуре квартир Претендент самостоятельно или с применением формы, размещенной на сайте Организатора, по каждому многоквартирному дому рассчитывает и заполняет сведения для проверки на соответствие требованиям пункта 6.1 настоящего порядка.
4. В разделе 4 «Сводное предложение претендента об условиях исполнения Договора в части цены и порядка оплаты договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3»:
	1. Графики внесения платежей и передачи квартир группируются Претендентом по годам с указанием сумм внесения денежных средств и стоимости передаваемых квартир. Источник данных – разделы 1-3 предложения Претендента.
	2. В графе «Всего сумма платежей и стоимость квартир, руб.» указывается по каждой строке суммарное значение денежных средств и стоимости передаваемых квартир.
	3. В графе «Доля года в общей сумме оплаты цены, %» Претендент рассчитывает процентную долю суммы платежей и стоимости квартир в каждом году относительно общей суммы оплаты цены договоров купли-продажи в целях проверки на соответствие требованиям пункта 6.3 настоящего порядка.
5. При формировании предложения Претендентом должны соблюдаться следующие требования:
	1. Не менее 75% цены договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 должно быть оплачено (денежными средствами и/или по стоимости переданных квартир) согласно протоколу не позднее 4 квартала 2020 года или не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения договоров купли-продажи в случае заключения договоров купли-продажи в 2021 году, а вся цена договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3 должна быть оплачена не позднее 4 квартала 2021 года.
	2. Указанная в предложении Претендента стоимость передаваемых квартир во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных на Земельных участках Инвестора, не может превышать 25% цены договоров купли-продажи 100% долей участия в капитале Застройщика №2 и Застройщика №3.
	3. При формировании перечня квартир, подлежащих передаче Претендентом Фонду по каждому многоквартирному дому (этапу строительства) площадь квартир, расположенных на первом этаже, не должна превышать 10% площади всех передаваемых квартир, площадь квартир, расположенных на последнем этаже, не должна превышать 10% площади всех передаваемых квартир, площадь 3‑комнатных квартир не должна превышать 30% площади всех передаваемых квартир.
	4. Квартиры, подлежащие передаче в собственность Фонда, по составу и стандарту работ по внутренней отделке и монтажу внутренних инженерных сетей, проводимых в них, помещениях общего пользования, должных соответствовать требованиям действующего законодательства и приложению 2 к Договору.

**ТРЕБОВАНИЯ к составу и оформлению**

**концепции строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков,**

**на Земельных участках Инвестора**

1. Концепция строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, на Земельных участках Инвестора (далее – Концепция строительства) оформляется в виде альбома формата А4 (отдельные листы могут быть формата А3), который должен содержать следующие разделы:
	1. Пояснительная записка (кратко):
		1. Описательная часть, содержащая сведения об основной концепции освоения земельного участка, (количество домов, этажность, паковки, прочие элементы благоустройства территории), организация въезда на земельный участок.
		2. Описание предлагаемых конструктивных решений (материалы стен, перекрытий, утепление фасадов, материалы и тип кровли, окна), благоустройства территории в рамках комфортной городской среды (велосипедные дорожки, зеленые зоны, зоны отдыха, спорта и активного досуга, игровые площадки для детей разных возрастов и потребностей).
		3. Табличная часть со сводной информацией по предлагаемым технико-экономическим параметрам строительства совокупно и в разрезе каждого этапа строительства: сроки, общая площадь, площадь жилых и нежилых помещений, этажность, высотность, системы инженерно-технического обеспечения, количество и площадь элементов благоустройства, озеленения, мест хранения автомобилей и другие показатели.
		4. Сведения о предлагаемых встроенных нежилых помещениях для обеспечения квартала многоквартирной жилой застройки объектами соцкультбыта (магазины «у дома», парикмахерские, детские развивающие студии, тренажерные залы и т.д.).
	2. Графическая часть:
		1. Генплан земельного участка с предварительной проработкой посадки домов, проездов, элементов благоустройства, ландшафтных решений.
		2. Аксонометрическая визуализация квартала, домов, дворов, дорог, элементов благоустройства, объектов инфраструктуры (ЗD рендеринг не менее трех ракурсов): с высоты птичьего полёта, с высоты человеческого роста, общий вид квартала, отдельные виды секторов.

# Приложение №2

к Приказу Фонда №16 от 06.03.2020

**СОСТАВ КОМИССИИ**

**по отбору организации на право заключения**

**договора участия в инвестиционном проекте**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Председатель комиссии | И.В. Оленин |
| 2. | Заместитель председателя комиссии | В.Р. Готовка |
| 3. | Секретарь комиссии | К.А. Шопин |
| 4. | Член комиссии | Г.А. Моногаев |
| 5. | Член комиссии | Г.Г. Крайнова |
| 6. | Член комиссии |  О.Ю. Собитнюк |
| 7. | Член комиссии | Э.А. Бойко |

1. Указываются сведения согласно Заявке и предложению Инвестора по итогам Отбора. [↑](#footnote-ref-1)
2. Размер первого платежа определяется по итогам Отбора (переторжки). [↑](#footnote-ref-2)
3. Первый, последний, не крайний. [↑](#footnote-ref-3)
4. Соответствует цене Договора участия в инвестиционном проекте. [↑](#footnote-ref-4)
5. Соответствует цене Договора участия в инвестиционном проекте. [↑](#footnote-ref-5)
6. Указываются условия расчетов и другие положения и требования согласно пунктам 2.4-2.19 и приложению 1 Договора участия в инвестиционном проекте. [↑](#footnote-ref-6)
7. Начальный размер первого платежа – не менее 120 000 000 рублей. Окончательный размер первого платежа является предметом переторжки и определяется по итогам Отбора (переторжки). [↑](#footnote-ref-7)
8. Первый, последний, не крайний. [↑](#footnote-ref-8)