

Инвестиционный договор № 271/19  
на строительство объекта местного значения города Урай «Средняя школа в мкр.1А  
(Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)»

г. Урай

«08» октября 2019 года

**Администрация города Урай**, действующая от имени муниципального образования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры городской округ город Урай, далее по тексту инвестиционного договора именуемая Администрация, в лице исполняющего обязанности главы города Урай Гамузова Виктора Владимировича, действующего на основании устава города Урай и постановления главы города Урай от 19.09.2019 №108, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «НОЙ», далее по тексту инвестиционного договора именуемое Инвестор, в лице Амбарцумяна Мартина Айказовича, действующего на основании решения №1 единственного участника ООО «Строительная компания «НОЙ» от 01.09.2010, с другой стороны, вместе по тексту инвестиционного договора именуемые стороны, заключили настоящий инвестиционный договор в целях строительства объекта местного значения города Урай «Средняя школа в мкр.1А (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)» (далее - договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является осуществление сторонами инвестиционной деятельности в целях строительства объекта местного значения города Урай «Средняя школа в мкр.1А (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)» по проектной документации повторного использования или в случае отсутствия такой документации - типовой проектной документации.

1.2. В рамках исполнения договора Инвестор обязуется за счёт собственных, заёмных и (или) привлечённых средств, самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц создать объект, характеристики которого указаны в статье 3 настоящего договора, а Администрация обязуется предоставить в аренду земельный участок, необходимый для реализации договора.

1.3. Уполномоченным представителем Администрации в правоотношениях с Инвестором, возникающих в связи с исполнением настоящего договора, является Муниципальное казенное учреждение «Управление капитального строительства города Урай».

## 2. Определения и их толкование

2.1. Определения, указанные в настоящем договоре, имеют следующие значения:

2.1.1. Результат инвестиционной деятельности – законченный строительством объект местного значения города Урай «Средняя школа в мкр.1А (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)» (далее – объект) на территории муниципального образования город Урай, строительство которого будет осуществляться в соответствии с проектной документацией и настоящим договором, на строительство которого Инвестор направляет собственные, заемные и (или) привлечённые средства в рамках реализации инвестиционного договора.

2.1.2. Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2.1.3. Акт реализации инвестиционного договора – итоговый документ, подтверждающий исполнение сторонами обязательств по настоящему договору.

2.1.4. Проектная документация повторного использования – проектная документация

объекта капитального строительства, которая получила положительное заключение экспертизы проектной документации и может быть использована при подготовке проектной документации для строительства аналогичного по назначению и проектной мощности объекта капитального строительства.

2.1.5. Типовая проектная документация – любая проектная документация для объектов образовательных организаций из соответствующих реестров Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

2.2. Описанные в п. 2.1. статьи 2 настоящего договора определения могут употребляться как в единственном, так и во множественном числе, заглавными и строчными буквами, в зависимости от контекста.

### **3. Характеристики объекта**

3.1. Характеристики объекта:

3.1.1. Наименование объекта местного значения города Урай: «Средняя школа в мкр.1А (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)».

3.1.2. Общая площадь объекта: не менее 10 927,33 м<sup>2</sup>.

3.1.3. Блок начальной школы не менее 760,85 м<sup>2</sup>, блок 2-3-го уровня образования не менее 3133,85 м<sup>2</sup>, спортивный блок не менее 2559,0 м<sup>2</sup>, прочие помещения не менее 4453,63 м<sup>2</sup>.

3.1.4. Максимальная этажность - 3.

3.1.5. Иные характеристики объекта указаны в инвестиционных условиях (приложение №1 к настоящему договору).

3.2. Характеристики объекта должны соответствовать утверждённой проектной документации, разработанной на основании задания на проектирование объекта.

### **4. Стоимость строительства объекта**

4.1. В соответствии с предложением Инвестора, указанным в заявке на участие в конкурсе, максимальная стоимость создания объекта не должна превышать **852 632 400,00 (восемьсот пятьдесят два миллиона шестьсот тридцать две тысячи четыреста рублей 00 копеек)**, в т.ч. НДС.

4.2. Риск увеличения стоимости строительства объекта сверх стоимости, указанной в пункте 4.1. статьи 4 настоящего договора, принимает на себя Инвестор.

4.3. Строительство внеплощадочных инженерных сетей не входит в стоимость строительства объекта.

### **5. Максимальный срок строительства объекта и срок действия договора**

5.1. Максимальный срок строительства объекта составляет 38 месяцев и включает в себя:

5.1.1. Предельный срок выполнения инженерных изысканий – 2 месяца;

5.1.2. Предельный срок подготовки проектной документации – 17 месяцев (в том числе проведение государственной экспертизы – 2 месяца, прохождение проверки достоверности определения сметной стоимости строительства – 1 месяц);

5.1.3. Предельный срок осуществления строительства объекта – 17 месяцев;

5.1.4. Предельный срок ввода объекта в эксплуатацию - 2 месяца (при наличии положительного заключения Службы жилищного и строительного надзора, технических паспортов).

5.2. Сроки исполнения Инвестором своих обязательств по реализации инвестиционного договора определяется графиком реализации инвестиционного договора (приложение №2 к настоящему договору).

5.3. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения обязательств по договору.

5.4. Договор считается исполненным после подписания сторонами акта реализации

инвестиционного договора (приложение №3 к настоящему договору).

## **6. Условия использования земельного участка**

6.1. Строительство объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 86:14:0101008:4074, категория земель, вид разрешенного использования «Земли населенных пунктов, дошкольное, начальное и среднее общее образование», местоположение и (или) адрес земельного участка, кадастровый номер земельного участка: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Урай, мкр.1А, участок №20, 86:14:0101008:4074.

6.2. Договор аренды земельного участка для целей строительства объекта заключается без проведения торгов в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора. Срок аренды земельного участка составляет 38 месяцев.

## **7. Права на результат инвестиционной деятельности**

7.1. Результатом инвестиционной деятельности по настоящему договору является проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию и оформление права собственности Инвестора на объект.

7.2. Право собственности на результат инвестиционной деятельности возникает у Инвестора после государственной регистрации права собственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## **8. Права и обязанности сторон**

8.1. Администрация обязуется:

8.1.1. Оказывать Инвестору содействие в строительстве объекта.

8.1.2. Осуществлять контроль исполнения Инвестором договора в соответствии с графиком реализации инвестиционного договора.

8.1.3. В течении 10 (десяти) календарных дней с момента получения от Инвестора заявления о предоставлении земельного участка для строительства объекта подписать договор аренды земельного участка и направить его Инвестору для подписания. После подписания договора аренды земельного участка Инвестором в 5-тидневный срок передать договор аренды земельного участка в орган регистрации прав для осуществления государственной регистрации.

8.1.4. Передать Инвестору разработанный и утверждённый градостроительный план земельного участка одновременно с передачей зарегистрированного в установленном порядке договора аренды земельного участка.

8.1.5. Согласовать разработанную Инвестором, в установленном порядке, проектную документацию.

8.2. Администрация вправе:

8.2.1. Требовать от Инвестора надлежащего исполнения условий настоящего договора.

8.2.2. Администрация или уполномоченные ей лица имеют право беспрепятственного доступа ко всем видам работ в любое время в течение всего периода выполнения работ.

8.2.3. Направлять в адрес Инвестора требования о приостановлении реализации договора в случае ненадлежащего исполнения Инвестором положений настоящего договора.

8.3. Инвестор обязуется:

8.3.1. Выполнять собственными и (или) привлечёнными силами, собственными, заёмными и (или) привлечёнными средствами инженерные изыскания, подготовку проектной документации и работы по строительству объекта, указанного в подпункте 2.1.1. пункта 2.1. статьи 2 настоящего договора, в соответствии условиями настоящего договора, утверждённой проектной документацией, включая возможные работы, определённо в ней не

упомянутые, но необходимые для полного создания объекта и нормальной его эксплуатации, включая комплектацию объекта инженерным, технологическим монтируемым, технологическим не монтируемым оборудованием, иным оборудованием, необходимым для нормального функционирования сданного в эксплуатацию объекта, получить разрешение на строительство, ввод объекта в эксплуатацию, получить технический паспорт и технический план на объект.

8.3.2. Выполнить все работы строго в соответствии с требованиями Госстандарта, строительными нормами и правилами, другими действующими в Российской Федерации нормативными актами в области проектирования и строительства, проектной документацией, заданием на проектирование (приложение №2 к приложению №1 к настоящему договору), исходными данными и техническими условиями – в объёме и сроки, предусмотренные настоящим договором.

8.3.3. В течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания настоящего договора подать заявление о предоставлении земельного участка в аренду без торгов для реализации инвестиционного договора.

8.3.4. В течении 10 (десяти) календарных дней с момента получения от Администрации договора аренды земельного участка подписать договор аренды земельного участка и вернуть в Администрацию для осуществления государственной регистрации. После заключения договора аренды земельного участка обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной площадки в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны, уборку строительной площадки и прилегающих территорий. Использовать земельный участок, представленный под строительство объекта, в строгом соответствии с предметом договора. Не допускать ухудшения экологического и санитарного состояния земельного участка и прилегающих к нему территорий. Не нарушать прав смежных землепользователей.

8.3.5. Ежемесячно, в срок до 10 числа, следующего за отчетным месяцем, представлять Администрации отчёт о выполненных работах, определённых графиком производства строительно-монтажных работ.

8.3.6. Принимать исчерпывающие меры для устранения причин приостановления Администрацией исполнения договора.

8.3.7. Подписать Акт реализации инвестиционного договора.

## **9. Порядок реализации договора**

9.1. Инвестор определяет перечень третьих лиц (подрядчиков, исполнителей), планируемых к привлечению для реализации договора. Инвестор обеспечивает координацию деятельности привлекаемых третьих лиц (подрядчиков, исполнителей) и контролирует качество выполняемых работ, несёт полную ответственность за их действия, результат работ.

9.2. Характеристики объекта, подлежащего к созданию при исполнении договора, должны соответствовать показателям, указанным в статье 3 настоящего договора.

9.3. Подготовка проектной документации:

9.3.1. Проектная документация выполняется в строгом соответствии с заданием на проектирование (приложение №2 к приложению №1 к настоящему договору).

9.3.2. По результатам выполнения проектно-изыскательских работ Инвестор согласовывает проектную документацию с Администрацией до направления на экспертизу.

9.3.3. Для подготовки проектной документации Инвестор должен использовать проектную документацию повторного использования или в случае отсутствия такой документации - типовую проектную документацию.

9.3.4. В случае подготовки проектной документации по индивидуальному проекту, такой индивидуальный проект должен быть включен в реестр типовой проектной документации.

9.4. Выполнение строительно-монтажных работ:

9.4.1. Инвестор в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской

Федерации, оформляет разрешение на строительство.

9.4.2. Перед началом выполнения строительно-монтажных работ Инвестор обязан предоставить Администрации график производства строительно-монтажных работ.

9.4.3. Строительно-монтажные работы выполняются Инвестором в строгом соответствии с утверждённой проектной документацией, рабочими чертежами, строительными нормами и правилами, другими действующими в Российской Федерации нормативными актами в области строительства.

9.4.4. Любые изменения в проектную документацию согласовываются Инвестором с Администрацией.

9.4.5. Инвестор в установленном порядке осуществляет временное присоединение стройплощадки к сетям инженерного обеспечения. Все коммунальные затраты и расходы при реализации инвестиционного договора несёт Инвестор.

9.4.6. Инвестор осуществляет подключение создаваемого объекта к входящим в систему коммунальной инфраструктуры сетям инженерно-технического обеспечения и несёт расходы за подключение объекта.

9.5. Ввод объекта в эксплуатацию и получение технического паспорта и технического плана на объект:

9.5.1. Ввод в эксплуатацию объекта, созданного при реализации инвестиционного договора, получение технического паспорта и технического плана на объект, осуществляет Инвестор в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.6. Оформление Акта реализации инвестиционного договора:

9.6.1. Акт реализации инвестиционного договора оформляется Инвестором и направляется на подпись Администрации по итогам ввода объекта в эксплуатацию.

9.6.2. К Акту реализации инвестиционного договора прилагается выписка из Единого государственного реестра недвижимости о регистрации права собственности Инвестора, копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

## **10. Гарантии качества исполнения договора**

10.1. Инвестор гарантирует качество выполненных им работ, соответствие их требованиям Госстандарта, строительным нормам и правилам, техническим регламентам, другим действующим в Российской Федерации нормативным актам в области проектирования и строительства.

10.2. Инвестор гарантирует, что при исполнении договора строительные работы будут выполнены в соответствии с утверждённой проектной документацией и действующими нормами законодательства Российской Федерации.

Гарантии качества распространяются на все материалы, изделия, конструкции и оборудование, применённые Инвестором при исполнении договора.

## **11. Ответственность сторон договора**

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Инвестор несёт ответственность за ненадлежащее выполнение проектных и изыскательских работ, строительных работ включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе выполненной Инвестором проектной документации и данных изыскательских работ.

Инвестор несёт ответственность за несоблюдение сроков, предусмотренных графиком производства строительно-монтажных работ, графиком реализации инвестиционного договора. Если такое несоблюдение сроков, предусмотренных графиком производства строительно-монтажных работ, графиком реализации инвестиционного договора составляет более 3 (трёх) календарных месяцев, то пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Инвестором сроков выполнения работ предусмотренных графиком производства строительно-монтажных работ, графиком реализации инвестиционного договора в размере

1% от размера годовой арендной платы, предусмотренной договором аренды земельного участка.

11.3. Администрация не несёт ответственность по договорам и взаиморасчётам Инвестора с третьими лицами.

## **12. Обстоятельства непреодолимой силы**

12.1. Ни одна Сторона не несёт ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения и другие стихийные бедствия.

12.2. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

12.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие непреодолимой силы, должна немедленно известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по данному договору.

12.4. Обязанность доказывать обстоятельство непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **13. Изменения и расторжение договора**

13.1. Все изменения к договору оформляются дополнительными соглашениями. Изменения к настоящему договору вступают в силу после подписания их сторонами и оформляются в письменном виде. Одностороннее изменение настоящего договора в целом или отдельных его положений не допускается.

13.2. Расторжение договора возможно по соглашению Сторон или по основаниям, указанным в пунктах 13.3, 13.4 настоящей статьи.

13.3 Администрация имеет право отказаться от исполнения обязательств и расторгнуть настоящий договор в случае:

- расторжения договора аренды земельного участка;
- несоблюдения Инвестором сроков, предусмотренных графиком производства строительно-монтажных работ, графиком реализации инвестиционного договора, если такое несоблюдение сроков составляет более 3 (трёх) календарных месяцев.

13.4. Инвестор имеет право требовать расторжения настоящего договора в случае, если Администрация не обеспечивает выполнение обязательств, предусмотренных п. 8.1.3. статьи 8 настоящего договора, что приведёт к несоблюдению сроков, предусмотренных графиком реализации инвестиционного договора на срок более 3 (трёх) календарных месяцев.

13.5. В случае расторжения настоящего договора одновременно подлежит расторжению договор аренды земельного участка.

13.6. В случае расторжения договора Стороны уведомляют об этом друг друга в письменном виде не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц.

## **14. Разрешение споров**

14.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего договора, путём взаимных переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путём двусторонних переговоров, споры разрешаются в судебном порядке, в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

## **15. Прочие условия**

15.1. После подписания настоящего договора стороны вправе назначить своих уполномоченных представителей по договору, определив их компетенцию и уведомив об

этом друг друга письменно.

15.2. В случае изменения у какой-либо из сторон местонахождения, наименования, банковских реквизитов, она обязана в течение 10 (десяти) календарных дней письменно известить об этом другую сторону. Действия, совершённые по старым адресам и реквизитам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

15.3. Следующие приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

- Инвестиционные условия (приложение №1);
- График реализации инвестиционного договора (приложение №2);
- Акт реализации инвестиционного договора (приложение №3).

15.4. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются по соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

15.5. Любая информация о финансовом положении Сторон считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного разрешения Стороны договора. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.6. Настоящий договор составлен на 192 листах в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру каждой из сторон.

## 17. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

### Администрация:

#### Адрес, банковские реквизиты:

628285, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра АО, город Урай, мкр. 2-й, д.60

Тел.: 2-33-34, 2-06-97

ИНН 8606003332 КПП 860601001

л/с 040070067 (указывается в назначении платежа) Получатель УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (Комитет по финансам города Урай администрация города Урай л/счет №02873034240)

Банк РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК  
г.Ханты-Мансийск БИК 047162000  
р/счет № 40204810965770500042

### Инвестор:

#### Адрес, банковские реквизиты:

628285, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра АО, город Урай, ул.Сибирская, д.2, офис 2

Тел.: 2-97-50, 2-67-15

ИНН 8606014165 КПП 860601001

ОКПО 67795687 ОГРН 1108606000623

Банк: Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО СБЕРБАНК г. Тюмень  
Расчетный счет 40702810767340000085  
К/счет 30101810800000000651

БИК 047102651

Банк: Ф-Л ЗС ПАО Банка «ФК Открытие»  
г.Ханты-Мансийск

Расчетный счет: 40702810300210000951

К/счет: 30101810465777100812

БИК: 047162812

Исполняющий обязанности главы города  
Урай



Директор

М.А.Амбарцумян

м.п.



**График реализации инвестиционного договора**

Этапы	Содержание работ	Срок выполнения работ (начало/окончание этапа) месяц, год
I этап	Выполнение инженерных изысканий, подготовка проектной документации. Направление на согласование, государственная экспертиза, прохождение проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, утверждение проектной документации.	Октябрь/ноябрь 2019 года Декабрь 2019/апрель 2021 года (в том числе проведение государственной экспертизы февраль/март 2021 года, прохождение проверки достоверности определения сметной стоимости строительства – апрель 2021 года)
II этап	Строительство объекта	Май 2021/сентябрь 2022 года
	Выполнение пусконаладочных работ, работ по комплектации объекта оборудованием.	В том числе сентябрь 2022 года
III этап	Ввод объекта в эксплуатацию.	Октябрь/ноябрь 2022 года
IV этап	Регистрация права собственности Инвестора	Декабрь 2022 года

**Предельный срок реализации инвестиционного договора – «декабрь 2022 года»**

**Администрация:**

Исполняющий обязанности главы города  
Урай

В.В.Гамузов



**Инвестор:**

Директор

М.А.Амбарцумян

М.П.

