



УКРАЇНА
ОДЕСЬКА ОБЛАСНА РАДА

Р І Ш Е Н Н Я

**Про оголошення інвестиційного конкурсу для залучення інвестора
з метою будівництва житлового будинку з паркінгом
для забезпечення житлом учасників АТО**

Відповідно до статей 319, 327 Цивільного кодексу України, статті 12 Земельного кодексу України, ст. 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про інвестиційну діяльність», Закону України «Про державне приватне партнерство», з метою реалізації законів України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» та створення сприятливих умов для впровадження інвестиційної діяльності та забезпечення збалансованого економічного і соціального, запровадження відкритих економічних методів залучення додаткових ресурсів для забезпечення житлом учасників АТО, обласна рада

ВИРІШИЛА:

1. Оголосити інвестиційний конкурс для залучення інвестора з метою будівництва за адресою: м. Одеса, площа Бориса Дерев'янка, 1, житлового будинку з паркінгом для забезпечення житлом учасників АТО.
2. Затвердити умови проведення інвестиційного конкурсу для залучення інвестора з метою будівництва житлового будинку з паркінгом для забезпечення житлом учасників АТО, що додаються.
3. Визначити управління обласної ради з майнових відносин та юридичне управління апарату обласної ради відповідальними за організаційно-методичне забезпечення проведення конкурсу.
4. Опублікувати дане рішення в засобах масової інформації.
5. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію обласної ради з питань управління майном спільної власності територіальних громад області та на постійну комісію обласної ради з питань будівництва, регіонального розвитку, культурної спадщини.

Голова обласної ради

А.І. Урбанський

23 грудня 2016 року
№ 320-VII

Додаток
до рішення обласної ради
від 23 грудня 2016 року
№ 320-VII

**Умови проведення інвестиційного конкурсу для залучення інвестора
з метою будівництва житлового будинку з паркінгом
для забезпечення житлом учасників АТО**

1. Інформація про об'єкт інвестування:

1.1. Об'єктом інвестування є будівництво житлового будинку з підземним паркінгом з виділенням частки квартир для потреб Одеської обласної ради з метою вирішення питання надання житла учасникам АТО за адресою: м. Одеса, площа Бориса Дерев'янка, 1, за будівлею Одеського обласного комунального підприємства «Видавництво «Чорномор'я» (далі – Об'єкт інвестування).

1.2. Орієнтовні техніко-економічні показники Об'єкта інвестування:

№ з/п	Показник	Одиниця виміру	Всього
1	Характер будівництва	-	Нове будівництво
2	Кількість секцій	-	4
3	Поверховість	пов.	10
4	Висотність	м	35
5	Площа земельної ділянки	га	0,5
6	Загальна площа комплексу, в т.ч.	м ²	12500
6.1.	- площа квартир	м ²	10000
6.2.	- підземний паркінг	м/м	40
7	Кількість квартир, в т.ч.	шт.	160
	Орієнтовна вартість будівництва з ПДВ,	грн	150000000
	Площа квартир, що передається для потреб Одеської обласної ради	м²	= або >1000

1.3. Земельна ділянка, на якій здійснюється будівництво Об'єкта інвестування (надалі – Земельна ділянка), загальною площею 0,5 га, розташована за адресою: м. Одеса, площа Бориса Дерев'янка, 1 та на підставі державного акта

на право постійного користування земельною ділянкою перебуває у користуванні Одеського обласного комунального підприємства «Видавництво «Чорномор'я» (надалі - Землекористувач).

1.4. Орієнтовна вартість будівництва Об'єкта інвестування – 150 млн. грн. з урахуванням ПДВ.

1.5. Остаточні техніко-економічні показники Об'єкта інвестування, а також остаточно вартість будівництва Об'єкта інвестування та площа квартир, що передаються для потреб Одеської обласної ради, визначаються відповідно до затвердженої проектної документації.

1.6. Орієнтовна вартість будівництва Об'єкта інвестування може змінюватись відповідно до затвердженої проектної документації та фактичних витрат Інвестора на реалізацію інвестиційного проекту.

2. Укладання з переможцем конкурсу інвестиційного договору та окремі його умови:

2.1. Переможець конкурсу – Інвестор визначається рішенням конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування та будівництва об'єкта інвестування, яка створюється за розпорядженням Одеської обласної ради.

2.1.1. У випадку, якщо на конкурс надійшла одна пропозиція, конкурсна комісія має право визнати претендента переможцем конкурсу.

2.1.2. Рішення комісії підлягає затвердженню розпорядженням Одеської обласної ради.

2.2. Замовником реалізації проекту та замовником підготовчих робіт для проведення інвестиційного конкурсу (у разі необхідності) є управління Одеської обласної ради з майнових відносин (далі – Замовник).

2.3. Замовник сприяє інвестору в отриманні необхідних документів для будівництва Об'єкта інвестування.

2.4. Реалізація інвестиційного проекту та будівництво Об'єкта інвестування відбувається у встановленому законодавством України порядку відповідно до укладеного інвестиційного договору між Інвестором, Замовником та Землекористувачем, а також інших пов'язаних договорів/угод, укладених, у разі необхідності, між Інвестором, Замовником та третіми особами.

2.4.1. У разі, якщо переможець інвестиційного конкурсу - Інвестор відповідає вимогам, встановленим чинним законодавством України щодо будівництва багатоквартирних будинків та виявив бажання під час конкурсу виступити генеральним підрядником будівництва, з таким переможцем може бути укладений інвестиційно-підрядний договір.

2.4.2. Переможець інвестиційного конкурсу-інвестор може залучити генерального підрядника на підставі окремої угоди за погодженням з Замовником.

2.5. Умовами інвестиційного договору, в межах законодавства України, може передбачатись часткове делегування прав та обов'язків Замовника будівництва Інвестору.

2.6. Строк будівництва Об'єкта інвестування повинен бути не більше нормативного, що визначається затвердженою проектною документацією, з урахуванням пункту 3.7 цих умов. Інвестор (переможець конкурсу) зобов'язується розробити, погодити, провести експертизу та надати Замовнику для затвердження у встановленому порядку проектну документацію не пізніше, ніж через 6 (шість) місяців з моменту укладення інвестиційного договору.

2.7. Замовник зобов'язаний розглянути та затвердити надану Інвестором для затвердження проектну документацію протягом 10 (десяти) робочих днів з дня її отримання або в цей же строк повернути її Інвестору для опрацювання з обґрунтованими зауваженнями до складу та змісту проектної документації.

2.8. Умовами інвестиційного конкурсу/договору передбачається безоплатна передача площі квартир у розмірі не менше, ніж 10% (десяти відсотків) від загальної площі квартир для потреб Одеської обласної ради з метою вирішення питання надання житла воїнам - учасникам АТО. Остаточний розмір площі квартир, що передаються, визначається відповідно до пропозиції переможця конкурсу та затвердженої проектної документації, але не може становити менше 1000 м².

2.9. Переможець інвестиційного конкурсу-інвестор після початку будівництва зобов'язується передати 50% від площі квартир, зазначеної у п. 2.8. цих умов, одразу, а 50% площі після закінчення будівництва та здачі будинку в експлуатацію, що закріплюється у інвестиційному договорі.

2.10. Протягом 30 (тридцяти) днів з моменту затвердження проектної документації сторони договору визначають графік будівництва та реалізації проекту шляхом підписання додаткової угоди до інвестиційного договору, яка буде його невід'ємною частиною. Цією ж додатковою угодою передбачається уточнення розміру площі квартир, які передаються для потреб Одеської обласної ради шляхом підписання протоколу розподілення квартир.

2.11. Інвестор за свій рахунок забезпечує демонтаж в установленому порядку інженерних мереж та будівель, які належать до комунальної власності Одеської обласної ради і потрапляють у зону будівництва Об'єкта інвестування, та прокладання нових.

2.11.1. Після проведення демонтажу мереж та будівель відповідно до п. 2.10 умов інвестиційного конкурсу Замовник здійснює оформлення документів щодо списання цього майна з балансу та припинення права власності у встановленому законодавством порядку.

2.12. Після прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування Інвестор в установленому порядку оформлює на нього право власності, крім площі квартир, яка передається для потреб Одеської обласної ради (пункт 2.8. цих умов).

2.13. Протягом 90 (дев'яноста) днів після прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування та повного виконання Інвестором зобов'язань за інвестиційним договором Інвестор зобов'язується вчинити всі необхідні дії щодо оформлення у встановленому порядку права користування Земельною ділянкою або забезпечити оформлення права користування Земельною ділянкою іншою особою (експлуатуючою компанією), а Землекористувач – надати нотаріально посвідчену письмову згоду на припинення права постійного користування Земельною ділянкою. В разі, якщо законодавством України будуть встановлені інші строки переоформлення права користування Земельною ділянкою, застосовуються строки, встановлені законодавством України.

2.14. Земельні питання вирішуються Замовником та Землекористувачем спільно із Інвестором у встановленому законодавством України порядку.

2.15. Площа квартир, що передаються для потреб Одеської обласної ради, згідно з пунктом 2.8. цих умов, не може бути зменшена.

3. Основні умови конкурсу:

3.1. Фінансування Інвестором усіх витрат, пов'язаних з реалізацією Інвестиційного проекту, протягом періоду часу з моменту оголошення інвестиційного конкурсу і закінчуючи моментом повного виконання сторонами своїх зобов'язань за договором, в тому числі, але не виключно, витрат, пов'язаних із отриманням вихідних даних для проектування, проектуванням, будівництвом, прийняттям в експлуатацію Об'єкта інвестування (в тому числі, але не виключно зі сплатою пайової участі у розвитку інфраструктури м. Одеси), вирішенням земельних питань, в тому числі утриманням Земельної ділянки (земельний податок та/або інші платежі, передбачені законодавством України) та відведенням, оформленням/переоформленням Земельної ділянки та державною реєстрацією права користування Земельною ділянкою, державною реєстрацією права власності на Об'єкт інвестування.

3.2. Після завершення будівництва Об'єкт інвестування стає власністю Інвестора в установленому порядку, крім площ квартир, що передаються для потреб Одеської обласної ради згідно з п. 2.8., 2.9. цих умов. Площа квартир, яка передається для потреб обласної ради та визначатиметься відповідно до пунктів 2.8., 2.9. умов конкурсу, передається Інвестором в повному обсязі до комунальної власності Одеської обласної ради, протягом 60 (шістдесяти) днів з моменту прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування в цілому або першої його черги (в разі прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування чергами).

3.2.1. Квартири, які передаються у комунальну власність повинні бути обладнані сантехнічним, електричним обладнанням та виконані чистове опорядження, підлоги, внутрішні двері, у відповідності з вимогами Державних будівельних норм (ДБН) В.2.2-15-2015 "Житлові будинки"

3.3. Сплата переможцем конкурсу (Інвестором) пайової участі у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури м. Одеси здійснюється у порядку та на умовах, визначених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та відповідно до рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 27 листопада 2014 року № 339 «Про затвердження Методики визначення пайової участі замовників у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси у новій редакції».

3.4. Якщо протягом 30 (тридцяти) днів з моменту отримання переможцем конкурсу запрошення на переговори для узгодження умов інвестиційного договору та кінцевого варіанта інвестиційного договору переможець конкурсу відмовився від підписання інвестиційного договору, висуває неприйнятні умови підписання інвестиційного договору, рішення про визначення переможця конкурсу може бути скасовано на засіданні комісії.

Вказане рішення підлягає протягом 5 (п'яти) днів затвердженню розпорядженням голови Одеської обласної ради про скасування результатів інвестиційного конкурсу, що надає право Комісії розпочати переговори з іншими учасниками з числа тих, хто запропонував найкращі умови здійснення інвестицій під час проведення конкурсу.

3.6. Після укладання інвестиційного договору, у разі необхідності, Інвестор спільно із Замовником та, в разі необхідності, третіми особами укладають всі інші договори/угоди, необхідні для реалізації інвестиційного проекту, згідно із законодавством України.

3.7. Строк будівництва Об'єкта інвестування повинен бути не більше нормативного, що визначається затвердженою Замовником у встановленому порядку проектною документацією (але не більше 4-х років з моменту отримання інвестором дозвільних документів на будівництво).

3.8. Інвестор (переможець конкурсу) зобов'язується щоквартально в письмовій формі подавати Замовнику звіти щодо стану реалізації інвестиційного проекту в цілому та окремих його етапів за формою, наданою Замовником.

3.9. Інвестор зобов'язаний забезпечити відповідність проектної документації цим умовам, в тому числі орієнтовним техніко-економічним показникам Об'єкта інвестування. З цією метою Інвестор зобов'язаний надати на затвердження проектну документацію та зміни до неї Замовнику, здійснювати будівництво виключно відповідно до затвердженої Замовником проектної документації.

3.10. Контроль за реалізацією інвестиційного проекту та виконанням умов інвестиційного конкурсу здійснює Замовник.

3.11. Інвестор протягом 5 (п'яти) робочих днів зобов'язаний надавати Замовнику інформацію та документи, які необхідні для здійснення Замовником контролю за виконанням Інвестором умов інвестиційного договору та інвестиційного конкурсу.

3.12. Договором встановлюються штрафні санкції, що підлягають сплаті Замовнику, за невиконання або неналежне виконання Інвестором своїх зобов'язань, в тому числі, але не виключно:

- виконання будівельних робіт з порушенням строків будівництва, визначених у пункті 3.10. цього оголошення; вимог затверджених проектних рішень – штраф у розмірі 2% від загальної вартості будівництва Об'єкта інвестування;

- невиконання обов'язків щодо передачі відсотка площі квартир від загальної корисної площі Об'єкта інвестування потреб обласної ради, після прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування в цілому або першої його черги (в разі прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування чергами) – штраф у розмірі 5% від загальної вартості будівництва Об'єкта інвестування.

3.13. Підставою для розірвання договору може бути невиконання або неналежне виконання Інвестором зобов'язань, передбачених пунктами 2.6., 2.8., 3.1., 3.4., 3.7.-3.9. умов конкурсу або інших умов інвестиційного договору.

3.13.1. У разі невиконання Інвестором зобов'язань за інвестиційним договором питання розірвання інвестиційного договору за пропозицією Замовника виноситься на розгляд Комісії.

3.13.2. Після розгляду Комісією та прийняття нею рішення Замовник будівництва повідомляє Інвестора про:

- необхідність безумовного виконання умов інвестиційного договору протягом 30 (тридцяти) днів;

- терміни розірвання інвестиційного договору у разі неусунення Інвестором порушень його умов.

У разі неусунення Інвестором порушень умов інвестиційного договору протягом 30 (тридцяти) днів з дня направлення Замовником на адресу Інвестора, зазначену в інвестиційному договорі, повідомлення про розірвання, інвестиційний договір буде вважатись розірваним.

3.13.3. У разі усунення Інвестором порушень умов інвестиційного договору Інвестор листом повідомляє Замовника про виконання зобов'язань та надає інформацію про фактичне виконання робіт згідно з умовами інвестиційного договору.

4. Додаткові умови конкурсу:

4.1. Учасник конкурсу має право надати додаткові пропозиції, спрямовані на найбільш ефективну реалізацію інвестиційного проекту.

4.2. Учасник конкурсу має право надати додаткові пропозиції, спрямовані, зокрема, на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Одеси та Одеської області, нових робочих місць.

5. Критерії визначення переможця конкурсу:

5.1. Основним критерієм визначення переможця конкурсу є найкраща пропозиція щодо розміру площі квартир, що передаються Інвестором для потреб обласної ради з метою вирішення житлових питань учасників АТО (у відсотках від загальної площі квартир Об'єкта інвестування).

5.2. Додаткові критерії визначення переможця конкурсу:

5.2.1. Найбільш надійна схема фінансування проекту (на стадії будівництва Об'єкта інвестування).

5.2.2. Документальне підтвердження закінчених будівництвом та зданих в експлуатацію аналогічних об'єктів як інвестора (генерального підрядника) у кількості не менш ніж два об'єкта за останні 5 років.

6. До участі в конкурсі не допускаються особи, які:

6.1. Визнані банкрутами або стосовно яких порушено справу про банкрутство.

6.2. Не надали відповідних фінансових документів, які б підтверджували їх фінансові можливості щодо забезпечення виконання умов конкурсу.

6.3. Знаходяться в стадії ліквідації (припинення).

6.4. Майно (частина майна) яких перебуває в податковій заставі або на це майно накладено арешт.

6.5. Мають прострочену заборгованість у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів).

6.6. Не виконали або виконали неналежним чином умови попередніх інвестиційних договорів, або пов'язані з особами, що не виконали або виконали неналежним чином умови попередніх інвестиційних договорів.

7. Конкурсна документація учасникам конкурсу видається за адресою: м. Одеса, проспект Шевченка, 4, каб. 327, тел. 7189647 (понеділок – п'ятниця з 10.00 до 16.00) протягом 20 (двадцяти) днів з дня оголошення конкурсу. День опублікування оголошення про проведення конкурсу в ЗМІ вважається днем його оголошення.

8. Конкурсні пропозиції подаються учасниками конкурсу особисто або через уповноважених осіб протягом 20 (двадцяти) днів з дня оголошення конкурсу за адресою: м. Одеса, проспект Шевченко, 4, каб. 327, тел. 7189647 (понеділок – п'ятниця з 10.00 до 16.00). День опублікування оголошення про проведення конкурсу в ЗМІ вважається днем його оголошення.

9. За отриманням роз'яснень та додаткової інформації щодо об'єкта інвестування звертатись до управління обласної ради з майнових відносин або юридичного управління апарату обласної ради за адресою: м. Одеса, проспект Шевченка, 4, каб. 328, 430, тел.: 7189647, 7189265 (понеділок – п'ятниця з 10.00 до 16.00).

10. У разі зміни дати проведення конкурсу учаснику конкурсу в обов'язковому порядку надсилається повідомлення про дату проведення конкурсу.