



Розпорядження Київської міської державної адміністрації

№ 945 від 6 червня 2005 року

Зареєстровано в Київському міському управлінні юстиції
6 липня 2005 р. за N 38/680

Про затвердження Положення про порядок залучення інвесторів до реконструкції або реставрації жилих та нежилих будинків, а також вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень, що знаходяться на балансі житлово-експлуатаційних та інших організацій (підприємств, установ) комунальної власності територіальних громад районів міста Києва

Відповідно до законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про інвестиційну діяльність”, для вдосконалення організації роботи з реконструкції жилих і нежилих будинків, що знаходяться на балансі житлово-експлуатаційних та інших організацій (підприємств, установ) комунальної власності територіальних громад районів міста Києва за рахунок коштів інвесторів, з метою проведення єдиної технічної політики при реконструкції та реставрації будинків:

1. Затвердити Положення про порядок залучення інвесторів до реконструкції або реставрації жилих та нежилих будинків, а також вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень, що знаходяться на балансі житлово-експлуатаційних та інших організацій (підприємств, установ) комунальної власності територіальних громад районів м. Києва (додається).
2. Створити міську конкурсну комісію по залученню інвесторів до реконструкції або реставрації жилих та нежилих будинків, а також вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень, що знаходяться на балансі житлово-експлуатаційних та інших організацій (підприємств, установ)

комунальної власності територіальних громад районів м. Києва та затвердити її склад (додається).

3. Вважати такими, що втратили чинність: розпорядження Представника Президента України у м. Києві від 03.06.94 № 471 “Про затвердження Положення про організацію реконструкції жилих будинків у центральній частині м. Києва”, рішення виконавчого комітету Київської міської Ради народних депутатів від 19.06.95 № 175 “Про затвердження Положення про міську конкурсну комісію та порядок проведення конкурсів для вибору інвесторів та генпідрядних організацій для фінансування та виконання робіт з реконструкції жилих будинків у м. Києві”, розпорядження Київської міської державної адміністрації: від 04.03.96 № 305 “Про внесення змін до розпорядження Представника Президента України у м. Києві від 03.06.94 № 471 “Про затвердження Положення про організацію реконструкції жилих будинків у центральній частині м. Києва”, від 19.09.96 № 1483 “Про заходи щодо додаткового залучення коштів на реконструкцію жилих будинків у м. Києві”, від 27.01.97 № 81 “Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 19.06.95 № 175 та розпорядження Представника Президента України в м. Києві від 03.06.94 № 471”, від 05.02.97 № 127 “Про порядок залучення інвесторів до реконструкції нежитлих будинків, що належать до комунальної власності”, від 03.11.97 № 1769 “Про внесення змін та доповнень до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 27.01.97 № 81”, від 06.01.98 № 7 “Про внесення змін до Положення про організацію реконструкції жилих будинків у центральній частині м. Києва, затвердженого розпорядженням Представника Президента України в м. Києві від 03.06.94 № 471”, від 30.11.99 № 1907 “Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 19.06.95 № 175”, пункт 1 розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.08.2001 № 1736 “Про внесення змін та доповнень до розпоряджень Київської міської державної адміністрації”.

4. Скасувати розпорядження Київської міської державної адміністрації від 21.07.2004 № 1324 “Про затвердження Положення про порядок залучення інвесторів до реконструкції або реставрації житлових та нежитлових будинків у м. Києві” та від 21.09.2004 № 1761 “Про затвердження персонального складу Міської конкурсної комісії по залученню інвесторів до реконструкції або реставрації житлових та нежитлових будинків у м. Києві”.

5. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на заступників голови Київської міської державної адміністрації згідно з розподілом обов’язків.

Затверджено розпорядженням
Київської міської державної
адміністрації від 6 червня 2005
року № 945

Зареєстровано в Київському
міському управлінні юстиції 6
липня 2005 року за № 38/680

**Положення про порядок залучення інвесторів до реконструкції
або реставрації жилих та нежилих будинків, а також
вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень, що
знаходяться на балансі житлово-експлуатаційних та інших
організацій (підприємств, установ) комунальної власності
територіальних громад районів міста Києва**

1. Загальні положення

1.1. Положення про порядок залучення інвесторів до реконструкції або реставрації жилих та нежилих будинків, а також вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень, що знаходяться на балансі житлово-експлуатаційних та інших організацій (підприємств, установ) комунальної власності територіальних громад районів м. Києва (далі — Положення) являє собою комплекс взаємопов'язаних організаційних заходів, які мають за мету сприяти прискоренню реалізації інвестиційних проектів реконструкції або реставрації жилих та нежилих будинків, а також вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень що знаходяться на балансі житлово-експлуатаційних та інших організацій (підприємств, установ) комунальної власності територіальних громад районів м. Києва (далі — об'єкти жилого та нежилого фондів), забезпеченню рівного захисту прав і майна суб'єктів інвестиційної діяльності незалежно від форм власності.

1.2. Положення є обов'язковим для виконання всіма суб'єктами інвестиційної діяльності (незалежно від форм власності й підпорядкування), пов'язаної з реконструкцією або реставрацією об'єктів жилого й нежилого фондів.

1.3. Загальні правові, економічні та соціальні умови інвестиційної діяльності між суб'єктами, що задіяні в реалізації інвестиційних проектів з реконструкції або реставрації об'єктів жилого й нежилого фондів, визначаються Житловим кодексом Української РСР, Земельним кодексом України, законами України, “Про приватизацію державного житлового фонду”, “Про інвестиційну діяльність”, “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про столицю України — місто-герой Київ”, “Про власність”, “Про охоронну культурної спадщини” та іншими нормативно-правовими актами.

1.4. Всі суб'єкти інвестиційної діяльності, пов'язаної з реконструкцією або реставрацією об'єктів жилого та нежилого фондів несуть відповідальність за правопорушення у сфері містобудування відповідно до Закону України “Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування”, а також Кодексу України про адміністративні правопорушення та інших нормативно-правових актів.

2. Терміни та визначення

У цьому документі терміни вживаються в такому значенні: Реконструкція жилих та нежилих будинків (вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень) — комплекс будівельних робіт та організаційно-технічних заходів щодо зміни призначення будинків або їх основних технічно-економічних показників (кількість і площа квартир, загальна площа, потужність, геометричні розміри, місткість, кількість послуг та ін.) з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, якості обслуговування, збільшення обсягу послуг.

Реставрація — сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності.

Балансоутримувач — підприємство, установа, організація, якій на праві господарського відання (повного господарського відання), оперативного управління, належать будинки і споруди, їх частини та на балансі яких вони знаходяться.

Замовник реконструкції або реставрації — учасник інвестиційного контракту, який визначає умови складання контракту, приймає завершення роботи і здійснює розрахунки за них з підрядником. У

ролі замовника може виступати виконавчий орган відповідної районної у м. Києві ради (районна у Києві державна адміністрація) або уповноважене ним підприємство, установа, організація, а також інвестор.

Заявка на участь у конкурсі — поданий претендентом пакет документів що містить, поряд з іншим, інформацію про претендента. Інвестиційний проект — сукупність організаційно-технічних заходів зі створення (реконструкції або реставрації) об'єкта з використанням вкладів власного та (або) залученого капіталу (інвестицій) від різних джерел в об'єкти жилого, нежилого або змішаного призначення формі, проведенні передпроектних, підготовчих, проектних, будівельних (ремонтних, пусконаладжувальних робіт, вводу об'єкта в експлуатацію.

Інвестор — суб'єкт інвестиційної діяльності, який приймає рішення про внесення власних, кредитних і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування.

Конкурсна документація — комплект документів, який містить, поряд з іншим, інформацію про об'єкт конкурсу та умови залучення інвестора для його реконструкції або реставрації.

Міська конкурсна комісія — комісія, функції якої визначені цим Положенням. Вона утворюється для аналізу та зіставлення поданих на конкурс пропозицій і кваліфікаційних характеристик учасників (претендентів) з метою визначення переможця конкурсу.

Ринкова вартість — найбільш вірогідна ціна, за яку об'єкт реконструкції або реставрації може бути продано на відкритому конкурентному ринку на дату оцінки за наявності всіх ознак чесної угоди та за відсутності нетипових умов фінансування.

Інвестиційна вартість — найбільш висока ціна, за яку на дату оцінки інвестор погодився б купити об'єкт реконструкції або реставрації з урахуванням умов укладання чесної угоди.

Об'єкт реконструкції або реставрації — окремий будинок (споруда) чи приміщення, або сукупність будинків (споруд) або приміщень, реконструкція або реставрація яких здійснюється за єдиним проектом шляхом виконання підрядником доручених йому робіт.

Претендент — вітчизняна або іноземна юридична особа (група юридичних осіб) всіх форм власності, чи фізична особа, яка виявила бажання брати участь у конкурсі і подала заяву про це.

Підрядний контракт — договір у будівництві, що передбачає взаємні зобов'язання сторін у процесі будівництва (реконструкції або реставрації) об'єктів виробничого і невиробничого призначення.

Підрядник — учасник реконструкції або реставрації, який зобов'язаний на свій ризик і за обумовлену ціну виконати згідно з контрактом передбачені проектом роботи та передати об'єкт реконструкції або реставрації замовнику у встановлені строки.

Проектна документація — техніко-економічні обґрунтування, проект, робоча документація, технічні умови і паспорти на матеріали, устаткування, конструкції і комплектуючі вироби, документація, що одержується від заводів-виробників, а також інша документація, яка необхідна для виконання робіт і експлуатації об'єкта.

Робоча група — робочий орган, який створюється для забезпечення роботи Міської конкурсної комісії під час організації, проведення конкурсу та для підготовки документів до початку реконструкції або реставрації.

Розпорядження — правовий акт, який видається виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) з оперативних та інших поточних питань, який відповідно до діючого порядку є підставою для реалізації тих чи інших заходів у межах інвестиційного проекту.

Умови конкурсу — обов'язковий для претендентів передбачений цим Положенням перелік конкурсних вимог, які необхідно виконати для визначення учасника переможцем.

Штрафні санкції — пеня, штрафи, неустойки, які стягуються з учасників контракту за невиконання або неналежне виконання контрактних зобов'язань.

Фінансова спроможність — здатність претендента або учасника контракту виконувати свої фінансові зобов'язання перед іншими учасниками третіми особами.

Форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили) — обставини, які не можуть бути передбачені сторонами при укладанні контракту і

про виникнення яких вони не можуть вжити відповідних заходів. До них відносяться: стихійні лиха (бурі, циклони, повені, землетруси та ін.); війни, воєнні дії, заколот, блокада, безчинства, безпорядки та інші протиправні дії, зруйнування внаслідок дії вибухових пристроїв, які знаходились у землі, радіаційна, хімічна зараженість, ударні хвилі, що виникають при польоті літаків або інших літальних апаратів зі звуковими та надзвуковими швидкостями, інші подібні обставини.

3. Порядок підготовки переліків об'єктів жилого та нежилого фондів, які підлягають реконструкції або реставрації

3.1 Щорічно (до першого грудня поточного року) виконавчі органи районних у м. Києві рад (районні у м. Києві державні адміністрації), на підставі рішень районних у м. Києві рад, подають до Головного управління житлового господарства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) пропозиції щодо включення об'єктів жилого та нежилого фондів районів м. Києва до переліку об'єктів, які підлягають реконструкції або реставрації, до реконструкції або реставрації яких інвестори залучаються на конкурсних засадах в наступному році. Пропозиції складаються з переліків об'єктів жилого та нежилого фондів, які підлягають реконструкції або реставрації у наступному році, а також переліку об'єктів, до реконструкції або реставрації яких залучені інвестори (в т. ч. які передані у власність інвесторам, де призупинені або виконуються роботи). В пропозиціях до кожного об'єкта зазначається: загальна площа до і після виконання реконструкції, орієнтовна кошторисна вартість реконструкції або реставрації, терміни реконструкції або реставрації, замовник, джерело фінансування, відомості щодо інвестора, за кошти якого виконується реконструкція або реставрація.

3.2. Головне управління житлового господарства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної, адміністрації) узагальнює пропозиції, подані відповідно до п. 3.1 цього Положення, і розробляє проект переліків об'єктів жилого та нежилого фондів, які підлягають реконструкції або реставрації в м. Києві у наступному році, які узгоджує з Головним управлінням житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Головним управлінням економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Головним управлінням містобудування, архітектури та дизайну міського

середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Головним управлінням культури, мистецтв та охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), районними у м. Києві державними адміністраціями. Після узгодження переліки об'єктів жилого та нежилого фондів, які підлягають реконструкції або реставрації в м. Києві у наступному році затверджуються розпорядженням Київської міської державної адміністрації в установленому порядку.

Таким розпорядженням Київської міської державної адміністрації окремо затверджується:

1. Перелік об'єктів жилого та нежилого фондів, для реконструкції або реставрації яких визначені джерела фінансування.
2. Перелік об'єктів жилого та нежилого фондів, до реконструкції або реставрації яких інвестори залучаються на конкурсних засадах.
3. Переліки об'єктів жилого та нежилого фондів, для реконструкції або реставрації яких визначені замовники розробки проектно-кошторисної документації.

3.3. Фінансування реконструкції або реставрації об'єктів жилого та нежилого фондів передбачається здійснювати за рахунок коштів інвестора або групи інвесторів, а також місцевих бюджетів.

3.4. Реконструкція об'єктів жилого та нежилого фондів, які в результаті обставин, що склалися, знаходяться в аварійному або передаварійному стані, за рішенням районних у м. Києві рад виконується за рахунок коштів районів.

4. Порядок підготовки та проведення конкурсів по залученню інвесторів до реконструкції або реставрації жилих та нежилих будинків, а також вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень, що знаходяться на балансі житлово-експлуатаційних та інших організацій (підприємств, установ) комунальної власності територіальних громад районів міста Києва

4.1. Цей розділ Положення регламентує порядок підготовки та проведення конкурсів по залученню інвесторів до реконструкції або реставрації об'єктів жилого та нежилого фондів (далі — Конкурс), регулює відношення між замовником реконструкції або реставрації та учасниками Конкурсу і передбачає організацію узгоджених дій при розгляді і прийнятті рішень кожним з учасників, захист їхніх прав та законних інтересів при підготовці проведення Конкурсів, а також містить вимоги щодо формування конкурсної документації, критерії оцінки претендентів.

4.2. Метою Конкурсу є визначення юридичної або фізичної особи, якій буде надано право реалізації інвестиційного проекту по реконструкції або реставрації конкурсного об'єкта.

4.3. Техніко-економічні показники об'єкта та умови залучення інвестора для реконструкції або реставрації об'єктів жилого та нежилого фондів, (далі — Умови конкурсу) готує виконавчий орган відповідної районної у м. Києві ради (районна у м. Києві державна адміністрація) разом із балансоутримувачем будинку, підписує голова відповідної районної у м. Києві державної адміністрації або його перший заступник та власники приватизованих житлових та нежитлових приміщень у цьому будинку.

4.4. У Конкурсі можуть брати участь юридичні особи, зареєстровані в Україні та за її межами, а також громадяни України, іноземці й особи без громадянства.

4.5. Стосунки власників (співвласників) будинків або уповноважених ними органів з інвесторами, замовниками та підрядниками регулюються на договірних засадах.

4.6. Як підрядники до реконструкції або реставрації об'єктів жилого та нежилого фондів районів м. Києва можуть залучатися будь-які будівельні (ремонтно-будівельні) організації, що мають відповідну ліцензію. Міська конкурсна комісія по залученню інвесторів до реконструкції або реставрації об'єктів жилого та нежилого фондів.

4.7. З метою забезпечення єдиних принципів та критеріїв відбору інвесторів та умов передачі об'єктів під реконструкцію або реставрацію, також проведення Конкурсів на право реалізації інвестиційних проектів розпорядженням Київської міської державної адміністрації створюється Міська конкурсна комісія по залученню інвесторів до реконструкції або реставрації об'єктів житлового та нежитлового фондів (далі Міська конкурсна комісія), затверджується її персональний склад.

4.8. Для виконання робіт, пов'язаних з організацією та проведенням Конкурсу, контролю за виконанням рішень Міської конкурсної комісії розпоряджень Київської міської державної адміністрації створюється робоча група Міської конкурсної комісії (далі — Робоча група). Відповідним рішенням Міської конкурсної комісії за поданням голови Міської конкурсної комісії утворюється та затверджується її склад.

4.9. Рішення Міської конкурсної комісії приймаються на її засіданні відкритим голосуванням простою більшістю голосів. Члени комісії повні голосувати “за” або “проти”. За умови рівності голосів, голос голови є вирішальним. Рішення комісії є правомочними та приймаються тільки за умови присутності на засіданні більш як 50 % її членів.

4.10. Рішення Міської конкурсної комісії є підставою для видання в установленому порядку розпоряджень Київської міської державної адміністрації.

4.11. Забезпечення діяльності робочої групи покладається на КП “Київжитлоспецексплуатація”.

4.12. До компетенції Міської конкурсної комісії відноситься:

4.12.1. Створення робочої групи, координація її діяльності;

4.12.2. Затвердження умов залучення інвесторів;

4.12.3. Отримання від претендентів додаткової інформації, яка вичерпно характеризує спроможність учасників Конкурсу виконувати передбачені конкурсною документацією умови;

4.12.4. Проведення Конкурсів;

4.12.5. Розгляд претензій та визнання результатів Конкурсу недійсними в разі порушення встановленого порядку проведення та умов Конкурсу;

4.12.6. Визначення переможця Конкурсу та прийняття рішень щодо оформлення інвестиційного договору;

4.12.7. Визначення термінів завершення розробки проектно-кошторисної документації, одержання дозволу від управління державного архітектурно-будівельного контролю та відповідного органу охорони культурної спадщини (будинки-пам'ятки, тощо) на виконання будівельних (ремонтно-будівельних) робіт з реконструкції або реставрації;

- 4.12.8. Продовження термінів завершення розробки проектно-кошторисної документації за клопотанням інвестора;
- 4.12.9. Затвердження термінів сплати коштів інвестором;
- 4.12.10. Продовження термінів сплати коштів інвестором за зверненням інвестора;
- 4.12.11. Внесення пропозицій до виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) щодо вдосконалення механізму вибору інвесторів;
- 4.12.12. Надання доручень головним управлінням, управлінням та іншим структурним підрозділам виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та районним у м. Києві державним адміністраціям з питань підготовки та надання необхідних документів, а також підготовки проектів розпоряджень Київської міської державної адміністрації за рішеннями Міської конкурсної комісії, що стосуються об'єктів жилого та нежилого фондів та відносин з інвесторами;
- 4.12.13. Розгляд та затвердження результатів роботи районних конкурсних комісій.

Конкурсна документація

- 4.13. Техніко-економічні показники об'єкта жилого та нежилого фондів, що є об'єктом реконструкції або реставрації, умови Конкурсу та критерії визначення переможця по конкретному об'єкту відображаються в розробленій конкурсній документації.
- 4.14. Конкурсна документація складається українською мовою та, в разі необхідності, також англійською.
- 4.15. За необхідності техніко-економічні показники, умови Конкурсу та критерії визначення переможця роз'яснюються учасникам шляхом проведення семінарів, які організовує Міська конкурсна комісія. Остаточні пояснення надаються претендентам на засіданні Міської конкурсної комісії. Будь-які невідповідності у змісті конкурсної документації негайно з'ясовуються і виправляються Міською конкурсною комісією.
- 4.16. Робоча група представляє на розгляд Міської конкурсної комісії пакет конкурсної документації в такому обсязі:

а) техніко-економічні показники об'єкта та умови залучення інвестора, які включають:

- концепцію інвестиційного проекту з техніко-економічними показникам об'єкта, що підлягає реконструкції або реставрації (проектні або фактичні характеристики);
- інформацію про ринкову вартість об'єкта реконструкції або реставрації;
- інформацію про стан справ з відселенням мешканців з об'єкта реконструкції або реставрації;
- інформацію про кошторисну вартість будівельно-монтажних робіт (за наявності проекту);
- інформацію про належність будинку до об'єктів культурної спадщини, інші обставини, які необхідно враховувати відповідно до законодавсті України про охорону культурної спадщини;
- окремим розділом дані про наявних користувачів (орендарів) та власників окремих приміщень об'єкта реконструкції або реставрації;
- інформацію про розміри витрат по об'єкту до оголошення Конкурсу;
- умови залучення інвестора;

б) довідку від Головного управління економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про орієнтовний розмір пайового внеску на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста, визначений згідно з рішенням Київської міської ради від 27.02.2003 № 271/431 (із змінами та доповненнями, внесені рішеннями Київської міської ради від 12.02.2004 № 14/1223 та від 28.12.2004 № 1051/2461) (за наявності техніко-економічних показників проекту. Остаточний розмір пайового внеску визначається після затвердження проектно-кошторисної документації;

в) заявки від претендентів, що включають в себе перелік документів, перелічених в підпункті “а” пункту 4.29 цього Положення.

4.17. Міська конкурсна комісія оголошує Конкурс на залучення інвесторів до реконструкції або реставрації об'єктів жилого та нежиле фондів, забезпечує його підготовку та проведення в установлені терміни і Підготовку матеріалів для роботи Міської конкурсної комісії забезпечує робоча група на підставі поданих документів та пропозицій.

4.18. Для проведення Конкурсу по залученню інвесторів з реконструкції або реставрації об'єктів жилого та нежиле фондів Міська конкурсна комісія офіційно публікує в засобах масової інформації не пізніше, ніж за 15 днів до дати проведення Конкурсу відповідне оголошення, яке містить такі відомості:

- порядок попереднього ознайомлення та надання конкурсної документації;
- строк та адреса подачі заявок і документів;
- контактні телефони;
- інша інформація.

Для донесення до інвесторів інформації про Конкурс застосовуються й інші засоби реклами.

4.19. У встановлений день та час на засіданні Міської конкурсної комісії за участю заявників (учасників) або їхніх уповноважених представників розглядаються заявки на участь у Конкурсі та розкриваються конверти з поданими претендентами пропозиціями щодо вартості об'єкта інвестування. Міська конкурсна комісія складає протокол, в якому відображаються подані пропозиції та їх відповідність умовам проведення Конкурсу. При цьому можуть бути враховані й додаткові пропозиції, які подаються заявником (учасником) безпосередньо на засіданні Міської конкурсної комісії (за наявності двох і більше претендентів) в закритому конверті.

4.20. Після розпечатування конвертів вносити зміни до пропозицій щодо інвестиційної вартості об'єкта інвестування претендентам не дозволяється.

4.21. Інформація про розгляд та оцінку поданих матеріалів має конфіденційний характер та не повідомляється особам, які офіційно не мають відношення до процедури оцінки, аж до моменту оголошення переможця. Порушення цієї вимоги тягне за собою відповідальність відповідно до законодавства України.

Дії претендента в період підготовки та проведення Конкурсу

4.22. Застосування процедур, передбачених цим Положенням, є обов'язковим для претендента під час підготовки та проведення Конкурсу. Інші питання вирішуються Міською конкурсною комісією в робочому порядку.

4.23. Претендент ознайомлюється на сайті КП "Київжитлоспецексплуатація" в мережі Інтернет або отримує безпосередньо від робочої групи (про що повідомлено в оголошенні) перелік жилих, нежилих будинків та вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень, що підлягають реконструкції або реставрації, з основними техніко-економічними показниками і умовами залучення інвесторів та обирає об'єкт інвестування.

4.24. Після попереднього вибору об'єкта претендент подає заяву на ім'я голови Міської конкурсної комісії про набуття дозволу на участь у Конкурсі.

4.25. За дорученням голови Міської конкурсної комісії робоча група направляє до виконавчого органу відповідної районної у м. Києві ради (районної у м. Києві державної адміністрації) запит щодо надання або уточнення техніко-економічних показників та умов залучення інвестора (у випадку їх зміни).

4.26. Робоча група надає претенденту конкурсну документацію: уточнені техніко-економічні показники об'єкта та умови залучення інвестора, копію довідки Головного управління економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про орієнтовний розмір пайового внеску на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста, визначений у встановленому порядку, та перелік документів, які повинен подати претендент для участі у Конкурсі, а також роз'яснює порядок проведення Конкурсу.

4.27. Після отримання конкурсної документації претендент надає до робочої групи Міської конкурсної комісії заявку для участі у Конкурсі. Заявка на участь у Конкурсі подається до робочої групи Міської конкурсної комісії.

4.28. Претендент зобов'язаний подати заявку не пізніше, ніж за 2 дні до початку Конкурсу. Заявки, що надійшли пізніше визначеного терміну подання повертаються претендентам. Дата подання заявки засвідчується робочою групою.

4.29. Заявник (претендент) у складі заявки подає:

4.29.1. Офіційне звернення до Міської конкурсної комісії з проханням про його участь у Конкурсі та згодою інвестування реконструкції або реставрації жилого, нежилотоу будинку, або вбудованих в жилий будинок нежилых приміщень (довільної форми), що містить відомості про претендента, який виявив бажання взяти участь у Конкурсі, а саме: реквізити (адреса, телефон, телекс, телефакс); керівник (прізвище, посада);

4.29.2. Банківську довідку — рекомендацію про фінансову спроможність;

4.29.3. Завірені нотаріально копії статуту та свідоцтва про державну реєстрацію;

4.29.4. Копію платіжного доручення про сплату вартості послуг, пов'язаних з організацією Конкурсу;

4.29.5. Копію платіжного доручення про сплату застави;

4.29.6. Свої пропозиції щодо реалізації інвестиційного проекту (під що має на меті реконструювати або реставрувати об'єкт заявник, строк реконструкції або реставрації, застосування нових рішень, запевнення, що генпідрядника буде визначено на конкурсних засадах, а також згода на сплату пайового внеску на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста в обсязі, визначеному згідно з Нормативами);

4.29.7. Пропозицію щодо інвестиційної вартості (надається в закритому конверті);

фізичні особи додатково подають копії документів, що посвідчують особу.

4.29.8. Документи, що посвідчують сплату:

а) коштів за участь у Конкурсі шляхом безготівкового перерахування на рахунок КП “Київжитлоспецексплуатація” у розмірі 60 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян та ПДВ (за один об'єкт). Зазначені кошти спрямовуються на фінансування заходів, пов'язаних з підготовкою та проведенням конкурсів;

б) застави на рахунок Головного управління житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (у разі проведення Конкурсу по залученню інвесторів до реконструкції або

реставрації жилих будинків, або будинків, які раніше були жилими і в установленому порядку переведені у нежилі) або виконавчому органу відповідної районної у м. Києві ради (районній у м. Києві державній адміністрації) (у разі проведення Конкурсу із реконструкції або реставрації нежилих будинків та вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень) в розмірі 10 тис. грн.

4.30. За наявності помилок, виявлених під час перевірки пропозицій претендента, Міська конкурсна комісія надає претендентові можливість внести відповідні поправки.

4.31. Міською конкурсною комісією може бути відмовлено заявнику в участі у Конкурсі у випадку подання неповного переліку документів або виявлення їх недостовірності.

4.32. Заявник має право за 2 дні до проведення Конкурсу відмовитись від участі у Конкурсі та відкликати свої пропозиції, повідомивши про це письмово Міську конкурсну комісію. В іншому випадку плата за участь у Конкурсі заявнику не повертається.

4.33. Під час оцінки пропозицій претендентів на Конкурсі, останні, на вимогу Міської конкурсної комісії, повинні надати відповідні пояснення, додаткові відомості або документи.

4.34. Після оголошення переможця Конкурсу останній отримує витяг з протоколу засідання Міської конкурсної комісії та сплачує кошти, передбачені пунктом 4.47 цього Положення.

4.35. Після сплати коштів згідно з пунктом 4.34 цього Положення інвестор надає робочій групі копії платіжних документів та копії рахунків, за якими сплачені кошти. Після визначення переможця Конкурсу та сплати останнім коштів, що підтверджується копіями відповідних документів, робоча група за поданням голови Міської конкурсної комісії готує проект розпорядження Київської міської державної адміністрації щодо залучення інвестора.

4.36. Переможець Конкурсу (інвестор) на підставі розпорядження Київської міської державної адміністрації про його залучення до реконструкції або реставрації будинку укладає інвестиційний договір з виконавчим органом відповідної районної у м. Києві ради (районною у м. Києві державною адміністрацією) (в залежності від належності будинку) в особі відповідного структурного підрозділу та з балансоутримувачем будинку.

4.37. У випадку відмови переможця Конкурсу (інвестора) від сплати коштів згідно з пунктом 4.47 цього Положення або непідписання інвестиційного договору у встановлені терміни, право на реалізацію інвестиційного проекту передається учаснику Конкурсу, пропозиції якого визначені Міською конкурсною комісією під час проведення Конкурсу кращими після переможця, або оголошується Конкурс на залучення нового інвестора. У цьому випадку грошова застава переможця направляється Головним управлінням житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на відселення мешканців будинків, що підлягають реконструкції.

4.38. Учасникам Конкурсу з числа претендентів, за винятком переможця, за дорученням Міської конкурсної комісії протягом трьох робочих днів після одержання витягу з протоколу засідання Міської конкурсної комісії Головним управлінням житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) повертається сплачена ними грошова застава.

Визначення переможця Конкурсу та умови залучення інвесторів до реконструкції або реставрації об'єктів

4.39. Умовами залучення інвесторів до реконструкції або реставрації об'єктів житлового та нежитлового фондів є:

4.39.1. Сплата інвестором коштів, що передбачені відповідним протоколом засідання Міської конкурсної комісії.

4.39.2. Сплата пайових коштів на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста після затвердження проектно-кошторисної документації.

4.39.3. Укладання інвестиційного договору з передачею у власність інвестору:

а) Жилого (в тому числі непридатного для проживання) будинку після відселення на постійне місце проживання усіх мешканців будинку, в тому числі відселення інвестором тих мешканців, за їх згодою, які займають на правах власності приміщення (квартири), та оформлення у власність інвестору та цих приміщень (квартир) та/або придбання у власність приміщень, що належать юридичним чи фізичним особам, що не проживають у будинку.

б) Частини жилого будинку після завершення реконструкції та реставрації, якщо у будинку є мешканці, які мають на праві власності приміщення (квартири) та не дали згоду на відселення на постійне місце проживання і передачу у власність інвестору своїх приміщень (в тому числі юридичні чи фізичні особи, що володіють приміщеннями будинку та проживають у ньому);

в) Нежилого будинку або вбудованих у жилий будинок нежилых приміщень після сплати відповідних коштів інвестором.

4.39.4. Дотримання терміну розробки та затвердження проекту кошторисної документації відповідно до розпорядження Київської міської державної адміністрації.

4.39.5. Виконання реконструкції або реставрації в терміни, що визначені проектом організації будівництва.

4.40. Ринкова вартість об'єкта жилого чи нежилого фондів, що є об'єктом реконструкції або реставрації (далі — об'єкт реконструкції або реставрації), є стартовою ціною.

Ринкова вартість об'єкта реконструкції або реставрації визначається шляхом його оцінки незалежними професійними оцінювачами відповідно до вимог Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, Положення про порядок проведення експертної оцінки державного майна при приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 02.02.1995 № 100, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20.03.95 за № 74/610, Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891, та інших нормативно-правових актів на замовлення власника будинку або (за його дорученням) балансоутримувача.

4.41. Найбільш висока вартість, в порівнянні зі стартовою, із запропонованих претендентами за об'єкт реконструкції або реставрації є основним критерієм визначення переможця Конкурсу.

4.42. Сума пайових коштів на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста розраховуються Головним управління економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до рішення Київської міської ради від 27.02.2003 № 271/431 (із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.2004 № 14/1223 та від 28.12.2004 № 1051/2461).

4.43. При визначенні переможця Конкурсу також враховується:

- обсяг інвестицій в реконструкцію (реставрацію), який учасник зобов'язується вкласти в реалізацію інвестиційного проекту протягом конкретного строку;
- розмір частки майна, що передається інвестору в результаті реалізації інвестиційного проекту, та пропозиції щодо дотримання умов використання жилих та нежилих приміщень;
- додаткові зобов'язання учасника, які сприяють реалізації інвестиційного проекту.

4.44. Переможця Конкурсу визначає Міська конкурсна комісія після розгляду заявок претендентів.

4.45. Переможцем визнається заявник (учасник Конкурсу):

- пропозиції якого відповідають умовам Конкурсу та вважаються найбільш ефективними за строками виконання, якістю та економічністю з урахуванням подальшої експлуатації будинку;
- який запропонував найвищу, в порівнянні з ринковою вартістю, інвестиційну вартість за об'єкт реконструкції або реставрації. За іншими учасниками визначаються наступні місця, які вони посіли у Конкурсі.

4.46. Протягом трьох робочих днів, після проведення засідання Міської конкурсної комісії виконавчим органам відповідних районних у м. Києві рад (районним у м. Києві державним адміністраціям), а також Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Головному управлінню економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Головному управлінню культури, мистецтв та охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), КП “Київжитлоспецексплуатація” надсилаються копії протоколу, який є підставою для оформлення документів на передачу інвестором відповідних коштів та для підготовки інвестиційної угоди. Переможцю та іншим учасникам Конкурсу надсилаються витяги протоколу.

4.47. Переможець Конкурсу після отримання витягу з відповідного протоколу засідання Комісії:

— протягом 10-ти банківських днів (якщо інший термін не визначено Комісією) перераховує кошти в розмірі інвестиційної вартості об'єкта реконструкції або реставрації, запропонованої ним та яку затвердила Комісія;

— протягом 30-ти календарних днів після видання розпорядження Київської міської державної адміністрації про залучення його інвестором до реконструкції або реставрації укладає інвестиційний договір на реконструкцію або реставрацію об'єкта відповідно до Закону України “Про інвестиційну діяльність” та підпункту 4.36 цього Положення.

4.48. Договір є основним документом, який забезпечує узгоджену діяльність учасників реконструкції або реставрації. Він складається на весь період реконструкції або реставрації з уточненням, за необхідності, окремих умов шляхом укладання додаткових угод. Підставою для укладання інвестиційного договору є відповідне розпорядження Київської міської державної адміністрації.

4.49. Інвестиційний договір набирає чинності з моменту його підписання в установленому порядку.

Сплати і компенсації

4.50. Інвестор сплачує кошти:

4.50.1. В розмірі запропонованої ним та затвердженої Комісією інвестиційної вартості об'єкта реконструкції або реставрації та ПДВ з урахуванням сплаченої застави) в терміни, що визначені згідно з протоколом Комісії;

4.50.2. У порядку пайової участі на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста в обсягах, згідно з рішенням Київської міської ради від 27.02.2003 № 271/431 (із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.2004 № 14/1223 та від 28.12.20 № 1051/2461) на бюджетний рахунок спеціального фонду міського бюджету через Головне управління економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) до початку реконструкції (реставрації) об'єкта.

4.51. Запропонована інвестором та затверджена Комісією інвестиційна вартість об'єкта реконструкції або реставрації сплачується інвестором:

За жилі будинки:

а) балансоутримувачу:

— залишкова балансова вартість будинку або його частини відповідно до загальної площі будинку, що передається інвестору,— на окремий рахунок з подальшим спрямуванням цих коштів на відновлення основних засобів (ремонт, реконструкція жилих та нежилих будинків тощо);

— в порядку компенсації витрат на проектно-вишукувальні роботи (якщо вони мали місце) та з визначення ринкової вартості будинку;

— в порядку компенсації витрат на переселення мешканців, що повертаються в будинок після завершення реконструкції або реставрації з приміщень маневреного фонду (згідно з кошторисом);

— експлуатаційні витрати, пов'язані з проживанням мешканців (які повертаються в будинок після його реконструкції або реставрації) в будинках маневреного фонду з часу визначення інвестора переможцем Конкурсу з реконструкції або реставрації відповідного будинку до часу введення будинку в експлуатацію та передачі квартири кожній родині окремо, а також витрати на заселення — за наданим для сплати рахунком;

б) Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації):

— різниця між інвестиційною вартістю об'єкта реконструкції або реставрації, запропонованою інвестором і затвердженою Комісією, та сплатами балансоутримувачу, яка спрямовується Головним управлінням житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на будівництво житла для відселення мешканців з будинків, що підлягають реконструкції або реставрації, які не приватизували своє помешкання і за послуги із відселення мешканців (з урахуванням сплаченої застави).

На підставі розрахунків надходжень та витрат коштів, одержаних від інвесторів і спрямованих Головним управлінням житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на будівництво житла для відселення мешканців з будинків реконструкції (реставрації), Головному управлінню житлового забезпечення

виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), в разі перевищення одержаних від інвесторів коштів над витратами, спрямувати їх на капітальні вкладення;

За нежилі будинки, які раніше були жилими і в установленому порядку переведені у нежилі:

а) балансоутримувачу (організації, на балансі якої вони знаходяться): залишкова балансова вартість будинку на окремий рахунок з подальшим спрямуванням цих коштів на відновлення основних засобів (ремонт, реконструкція жилих та нежитлих будинків тощо);

— в порядку компенсації витрат на визначення ринкової вартості будинку;

— в порядку компенсації витрат на технічні висновки про необхідність реконструкції або реставрації та на проектно-вишукувальні роботи (якщо вони мали місце);

б) Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) різницю між інвестиційною вартістю об'єкта реконструкції або реставрації, запропонованої інвестором і затвердженою Комісією, та сплатами балансоутримувачу, що спрямовується на будівництво житла для відселення мешканців з будинків, що підлягають реконструкції або реставрації які не приватизували свої помешкання (з урахуванням сплаченої застави).

За інші нежилі будинки:

а) балансоутримувачу (організації, на балансі якої вони знаходяться): залишкова балансова вартість будинку на окремий рахунок з подальшим спрямуванням цих коштів на відновлення основних засобів (ремонт, реконструкція житлових та нежитлових будинків тощо);

— в порядку компенсації витрат на визначення ринкової вартості будинку;

— в порядку компенсації витрат на технічні висновки про необхідність реконструкції або реставрації та на проектно-вишукувальні роботи (якщо вони мали місце);

б) виконавчому органу відповідної районної у м. Києві ради (районній в м. Києві державній адміністрації) або іншому органу (організації), який визначений відповідною районною у м. Києві радою різницю між інвестиційною вартістю об'єкта, запропонованою інвестором і затверджене

Комісією, та сплатами балансоутримувачу (з урахуванням сплаченої застави).

За вбудовані нежилі приміщення в жилих будинках:

а) балансоутримувачу (організації, на балансі якої знаходяться приміщення):

— залишкова балансова вартість цих нежилих приміщень в будинку на окремий рахунок з подальшим спрямуванням зазначених коштів на відновлення основних засобів (ремонт, реконструкція жилих та нежилих будинків тощо);

— в порядку компенсації витрат на визначення ринкової вартості приміщень;

б) виконавчому органу відповідної районної у м. Києві ради (районні у м. Києві державній адміністрації) або іншому органу (організації), який визначений відповідною районною у м. Києві радою:

— різницю між інвестиційною вартістю об'єкта реконструкції або реставрації, запропонованої інвестором і затвердженою Комісією, та сплатами балансоутримувачу з урахуванням сплаченої застави);

— на покриття витрат на реконструкцію або реставрацію нежилих приміщень, що передається інвесторові (разом з вартістю проектно-вишукувальних робіт), згідно з кошторисом;

— за виконувані роботи, що опосередковано стосуються цих нежилих приміщень, згідно з кошторисом;

Завершення роботи Міської конкурсної комісії

4.52. Після підтвердження сплати всіх коштів їх отримувачами, на підставі протокольного рішення засідання міської конкурсної Комісії, робоча група готує проект розпорядження Київської міської державної адміністрації про залучення інвестора до реконструкції або реставрації відповідно жилого, нежилого будинку або вбудованих в жилий будинок нежилих приміщень. Розпорядження Київської міської державної адміністрації із зазначених питань видаються за поданням голови Міської конкурсної комісії та погодженням у встановленому порядку.

4.53. Робоча група контролює виконання умов залучення інвесторів до реконструкції або реставрації об'єктів житлового чи нежитлового фондів.

Районні конкурсні комісії

4.54. В кожному районі міста створюються районні конкурсні комісії по залученню інвесторів до реконструкції або реставрації жилих та нежилих будинків, а також вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень, що знаходяться на балансі житлово-експлуатаційних та інших організацій (підприємств, установ) комунальної власності територіальних громад районів м. Києва (далі — районні конкурсні комісії). Районні конкурсні комісії проводять Конкурси та приймають рішення про визначення переможця Конкурсу на інвестування реконструкції або реставрації об'єктів жилого та нежилого фондів, відповідний перелік яких затверджений розпорядженням Київської міської державної адміністрації;

4.55. Районні конкурсні комісії керуються в своїй роботі порядком підготовки та проведення конкурсів із залучення інвесторів до реконструкції або реставрації об'єктів жилого та нежилого фондів, встановлених цим Положенням.

4.56. Всі рішення Районних конкурсних комісій про залучення інвестора до реконструкції або реставрації об'єктів жилого та нежилого фондів в обов'язковому порядку розглядаються та затверджуються на засіданні Міської конкурсної комісії.

4.57. Після виконання підпункту 4.56 цього Положення на підставі протокольних рішень засідання Міської конкурсної комісії та відповідної Районної конкурсної комісії робоча група Міської конкурсної комісії готує проект розпорядження Київської міської державної адміністрації про залучення інвестора до реконструкції або реставрації відповідно жилого, нежилого будинку або вбудованих в жилий будинок нежилих приміщень.

Розгляд спорів

4.58. У разі незгоди з результатами проведення Конкурсу Міською конкурсною комісією або відповідною Районною конкурсною комісією претенденти в 10-денний термін мають право подати до цих Комісій скаргу, яка розглядається за їхньою участю.

4.59. Спори, що виникають у результаті проведення Конкурсів, вирішуються в виконавчому органі Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) або у судовому порядку.

5. Розробка, затвердження та забезпечення проектно-кошторисною документацією при реконструкції або реставрації жилих та нежених будинків та нежених приміщень, вбудованих в жили будинки, за кошти інвесторів

5.1. Суб'єкти інвестиційної діяльності під час реалізації інвестиційних проектів на етапах розробки та затвердження проектно-кошторисної документації повинні діяти відповідно до вимог:

- ДБН А.2.2-3-2004 “Склад. Порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва”;
- ДБН Д. 1.1-1-2000 “Порядок визначення вартості будівництва, ремонт житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, також реставрації пам'яток архітектури і містобудування”;
- правил забудови м. Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 27.01.2005 № 11/2587;

5.2. Зобов'язання сторін щодо забезпечення об'єктів реконструкції або реставрації проектно-кошторисною документацією, визначення її складу, порядок узгодження і передачі, кількість примірників, права сторін при зміні проектних рішень та інші питання уточнюються у підрядному контракті або додатку до нього.

5.3. При укладанні традиційних двосторонніх контрактів відповідальність за забезпечення проектно-кошторисною документацією несе замовник (або інвестор разом з замовником) згідно з договором, який:

- видає вихідну інформацію для розробки документації;
- укладає контракти на виконання проектно-вишукувальних, конструкторських, науково-дослідних, консультаційних робіт та послуг;
- узгоджує з проектними організаціями графік розробки та видачі документації, здійснює контроль за його виконанням;
- організовує у встановленому порядку узгодження, затвердження та перезатвердження документації, оформлення обґрунтованих змін;
- підписує робочу документацію для виконання робіт.

5.4. При укладанні багатосторонніх контрактів за участю проектної організації на неї покладається частина обов'язків інвестора щодо забезпечення підрядника необхідною документацією. За необхідності проектна організація для розробки проекту залучає спеціалізовані проектні організації та виконує функції генерального проектувальника.

5.5. На підставі архітектурно-планувального завдання та одержаних технічних умов замовник реконструкції або реставрації замовляє виготовлення ескізного проекту реконструкції або реставрації будинку чи комплексу таких об'єктів, у встановленому порядку виносить на розгляд містобудівної ради Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та, при необхідності, консультативної ради Головного управління культури, мистецтв та охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та після їх погодження замовляє розробку робочого проекту.

5.6. Розробка проектно-кошторисної документації на реконструкцію або реставрацію жилих, нежилих будинків та вбудованих в жилі будинки нежилих приміщень здійснюється згідно з Державними будівельними нормами та правилами спеціалізованими проектними організаціями.

5.7. Проект реконструкції або реставрації підлягає обов'язковому погодженню в установленому порядку.

5.8. Для одержання дозволу на виконання робіт з реконструкції або реставрації об'єкта в управлінні державного архітектурно-будівельного контролю разом з відповідними документами, передбаченими нормативними актами, надається довідка Головного управління економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) щодо сплати пайових коштів на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста.

5.9. Державна експертиза інвестиційних проектів реконструкції або реставрації здійснюються відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 № 483 “Про порядок затвердження інвестиційних програм і проектів будівництва та проведення їх комплексної державної експертизи”.

5.10. Реставрація жилих та нежилих будинків, які є об'єктами культурної спадщини, провадиться з додержанням вимог Закону України “Про охорону культурної спадщини” та інших нормативних актів з питань охорони культурної спадщини за плановими завданнями і умовами, визначеними

Головним управлінням культури, мистецтв та охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

5.11. При видачі відповідними органами технічних умов на інженерне забезпечення об'єкта реконструкції або реставрації (відповідно до Закону України “Про архітектурну діяльність” та постанови Кабінету Міністрів України від 20.12.1999 № 2328 “Про порядок надання архітектурно-планувального завдання та технічних умов щодо інженерного забезпечення об'єкта архітектури і визначення розміру плати за їх видачу”) останні передбачають (при необхідності) перекладання внутрішньоквартальних інженерних мереж (лише в межах будівельного майданчику), вартість яких включається до кошторису реконструкції або реставрації об'єкта.

5.12. Інвестор за погодженням із замовником реконструкції або реставрації має право вносити у процесі реконструкції або реставрації зміни і доповнення до проектної документації з переузгодженням її в установленому порядку.

6. Механізм переселення власників, наймачів та інших осіб із жилих та нежилих приміщень будинків в зв'язку з необхідністю проведення їх реконструкції або реставрації

Цей розділ Положення відповідно до чинного законодавства України визначає загальний порядок та умови переселення власників, наймачів, орендарів (за їх згодою) з жилих та нежилих приміщень будинків (далі — Приміщення), які звільняються у зв'язку з необхідністю проведення реконструкції або реставрації.

6.1. Оформлення зобов'язань сторін при звільненні Приміщень в жилих і нежилих будинках здійснюється в установленому порядку шляхом укладання письмового договору між особою, що є власником, наймачем або орендарем Приміщення, що звільняється, і органом (особою), який проводить відселення (далі — Договір).

6.2. Договір визначає порядок і умови звільнення Приміщень, порядок переселення, інші суттєві умови звільнення Приміщень, в тому числі визначає права сторін на звільнені приміщення.

6.3. Приміщення мають бути звільнені в строки, що визначені в договорі, але не пізніше встановленого терміну початку реконструкції або реставрації.

7. Оформлення документів про право власності, організації та порядок заселення будинків

7.1. Оформлення права власності на об'єкти або їх частини, реконструкція або реставрація яких повністю або частково здійснюється за кошти інвесторів, покладається на виконавчий орган Київської міської ради (Київську міську державну адміністрацію), як це передбачено пунктами 2 та 3 рішення Київської міської ради від 06.09.2001 № 17/1451 “Про порядок набуття права власності на об'єкти інвестування” за умов дотримання інвесторами вимог цього Положення.

7.2. Державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна здійснюється в порядку, визначеному Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, КП “Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна”.

7.3. Передача квартир учасникам реконструкції або реставрації жилих будинків оформлюється Головним управлінням житловоп забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) протягом одного місяця після введення будинку в експлуатацію згідно з актом передачі квартир на підставі відповідної угоди.

7.4. Якщо в процесі реалізації проекту реконструкції або реставрації будинку інвестор забезпечив вихід площ по об'єкту в розмірах, більших за ті, що передбачені договором, то додаткова площа розподіляється згідно з додатковою угодою.

7.5. Жилі та нежилі будинки, що є об'єктами культурної спадщини, крім об'єктів, занесених до Переліку пам'яток, які не підлягають приватизації, можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження з Головним управлінням культури, мистецтв та охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) як спеціально уповноваженим органом охорони культурної спадщини або Міністерством культури та мистецтв України, в разі якщо об'єкт є пам'яткою національного значення.

Порядок надання погоджень визначається центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

8. Відповідальність інвесторів за недотримання умов конкурсів та інвестиційних договорів на реконструкцію або реставрацію об'єктів жилого та нежилого фондів

8.1. Відносини між замовником реконструкції або реставрації та інвестором регулюються чинним законодавством України та умовами інвестиційного договору.

8.2. У разі невиконання сторонами умов інвестиційного договору на реконструкцію або реставрацію об'єктів жилого та нежилого фонду та нежилых приміщень в жилому будинку до правопорушників застосовуються господарські санкції на підставах та в порядку, передбаченому Господарським кодексом України, іншими законами та інвестиційним договором.

8.3. У разі недотримання інвестором термінів виконання робіт, пов'язаних з оформленням договору оренди земельної ділянки; підготовки будівельного майданчика; розробкою, узгодженням та затвердженням передпроектної та проектно-кошторисної документації; отриманням дозволу на виконання будівельно-монтажних робіт замовник реконструкції або реставрації має право стягнути з нього штраф у розмірі, що-їпередбачений інвестиційним договором.

8.4. Сторони зобов'язані вживати заходи щодо:

- виконання відповідних зобов'язань інвестиційного договору на реконструкцію (реставрацію);
- подолання спільними зусиллями шляхом переговорів і врегулювання конфліктних ситуацій незалежно від того, з чиєї вини вони виникли;
- пошуку взаємоприйнятної вирішення проблем.

8.5 Призупинення робіт і розірвання інвестиційного договору винятковою мірою розв'язання конфліктів і проблем, що виникли між сторонами. Сторона, яка приймає рішення про призупинення робіт і розірвання інвестиційного договору, зобов'язана письмово повідомити про це іншу сторону й обґрунтувати причини. Якщо таке рішення приймається у зв'язку незадовільним виконанням зобов'язань іншою стороною, перша попередньо надає строк для усунення допущених порушень.

8.6. Замовник реконструкції або реставрації (крім випадків, коли інвестор є замовником) має право на розірвання в установленому порядку інвестиційного договору за таких обставин:

- відсутність у інвестора коштів для фінансування реконструкції та реставрації об'єкта;
- виявлення недоцільності або неможливості інвестування коштів об'єкт:
 - за рішеннями відповідних контролюючих та інших органів;
 - суттєве порушення договірних зобов'язань інвестором, що створює передумови для невиконання відповідних робіт у визначені строки (наприклад, при несвоєчасному фінансуванні, що призвело до відставання термінів виконання робіт від запланованих графіком на 3 місяці);
- банкрутство інвестора;
- інші передбачені інвестиційним договором поважні причини.

8.7. Сторони звільняються від відповідальності за повне або часткове невиконання зобов'язань за інвестиційним договором, якщо це стало наслідком дії обставин непереборної сили (форс-мажорних) на час дії цих обставин, якщо ці обставини безпосередньо вплинули на виконання інвестиційного договору.

У випадку, якщо сторона, виконанню зобов'язань якої перешкоджають форс-мажорні обставини, не сповістить іншу сторону про настання таких обставин у 10-денний термін, така сторона втрачає право посилаючись на зазначені обставини як форс-мажорні.

8.8. Якщо форс-мажорні обставини тривають понад шість місяців, кожна із сторін має право на розірвання інвестиційного договору без сплати штрафів і вичерпавши всі можливі заходи для взаємних розрахунків зі зменшення збитку, понесеного іншою стороною.

8.9. Про форс-мажорні обставини доводить до відома сторона, позбавлена можливості належним чином виконати свої зобов'язання через обставини.

9. Порядок передачі інвестором своїх прав та обов'язків третій стороні

9.1. Інвестор має право залучити третю сторону для виконання зобов'язань за укладеним із замовником реконструкції або реставрації договором з оформленням окремої угоди.

9.2. Замовник реконструкції або реставрації не несе відповідальність договором інвестора з третьою стороною.

10. Порядок передачі об'єктів реконструкції або реставрації до комунальної власності територіальних громад районів міста Києва при невиконанні інвестором умов інвестиційного договору та відшкодування збитків

10.1. У разі розірвання інвестиційного договору (за двосторонньою угодою або за судовим рішенням) з вини інвестора об'єкт реконструкції або реставрації повертається до комунальної власності територіальної громади району в установленому порядку.

10.2. У разі розірвання інвестиційного договору (за двосторонньою угодою або за судовим рішенням) замовник реконструкції або реставрації має пріоритетне право протягом 30 календарних днів прийняти рішення про викуп за собівартостю у інвестора результатів виконаних робіт на основі документів, що підтверджують витрати інвестора, без застосування коефіцієнта інфляції та поправочних коефіцієнтів (на момент розірвання інвестиційного договору).

В цьому випадку до суми викупу не включаються:

- неодержані доходи і непрямі збитки;
- штрафи за прострочені позички та інші невиконані зобов'язання, пов'язані з реалізацією проекту;
- внески на страхування ризику;
- витрати на доробку простроченої передпроектної документації;
- витрати на підготовку документації, що не відповідає функціональному призначенню об'єкта реконструкції або реставрації;
- витрати на роботу, що не є предметом дійсного інвестиційного договору;
- витрати на інші роботи, що втратили свою цінність внаслідок тривалого неосвоєння будівельного майданчика;

— витрати на участь в Конкурсі.

10.3. Сума викупу повертається попередньому інвестору замовником реконструкції або реставрації за рішенням Міської конкурсної комісії після одержання коштів від нового інвестора.

Заступник Київського міського голови — керівник апарату Б. Стичинський