

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР (ПРИМЕРНАЯ ФОРМА)

ФОРМА ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОГОВОРА

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР

«__» _____ 20__ г. № _____ г. Минск

Республика Беларусь, в лице Минского городского исполнительного комитета, от имени которого выступает председатель Шорец Андрей Викторович, действующий на основании Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 года «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», именуемая в дальнейшем «Республика Беларусь», с одной стороны, и _____, (наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя или фамилия, собственное имя, отчество физического лица) в лице _____, (фамилия, собственное имя, отчество должностного лица, индивидуального предпринимателя) действующего на основании _____ (нормативный правовой акт, устав, положение или иной документ, подтверждающий полномочия) именуемое в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, вместе именуемые Сторонами, руководствуясь Законом Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «Об инвестициях», Декретом Президента Республики Беларусь от 6 августа 2009 года № 10 «О создании дополнительных условий для инвестиционной деятельности в Республике Беларусь», постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 августа 2011 года № 1058 «О мерах по реализации Декрета Президента Республики Беларусь от 6 июня 2011 года № 4», выражая взаимную заинтересованность в успешной реализации инвестиционного проекта, определенного настоящим договором, заключили настоящий инвестиционный договор (далее – договор) о нижеследующем:

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. Для целей договора применяются следующие термины и их определения:
«государственный орган» – Минский городской исполнительный комитет;
«инвестиции» _____

_____ (любое имущество и иные объекты гражданских прав, принадлежащие инвестору на праве собственности, ином законном основании, позволяющем ему распоряжаться такими объектами, вкладываемые инвестором на территории Республики Беларусь способами, предусмотренными Законом Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. «Об инвестициях», в объект инвестиционной деятельности, определенный настоящим договором.)

«инвестиционная деятельность» – действия Инвестора по вложению инвестиций в инвестиционный проект, определенный настоящим договором;
«инвестиционный _____ проект» _____

_____ (полное наименование инвестиционного проекта);

«инвестор»

—

(юридическое или физическое лицо, осуществляющее инвестиционную деятельность, свидетельство о государственной регистрации для юридических лиц или индивидуальных предпринимателей – резидентов Республики Беларусь, доказательство юридического статуса для юридических лиц – нерезидентов Республики Беларусь);

«объект»

—

_____ (результат реализации инвестиционного проекта).

Термины, не обозначенные настоящим договором, понимаются в значениях, определенных законодательством Республики Беларусь.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2. Предметом договора является инвестиционная деятельность, осуществляемая Инвестором в Республике Беларусь по реализации инвестиционного проекта, предусмотренного настоящим договором.

3. Объектом инвестиционной деятельности является создание в результате реализации _____ инвестиционного _____ проекта _____ (результат реализации инвестиционного проекта) на территории города Минска согласно генеральному плану застройки города на земельном участке ориентировочной _____ площадью _____ га. _____ (указать объемно-планировочные характеристики объекта).

Площадь земельного участка и объемно-планировочные характеристики объекта являются ориентировочными и могут уточняться после разработки проектной документации по объекту.

4. Общий срок вложения инвестиций (срок реализации инвестиционного проекта) по инвестиционному проекту, определенному настоящим договором, _____

_____, (указать срок (месяц, год) в том числе:

1 этап. Представление документов, сведений, необходимых для разработки и утверждения акта выбора места размещения земельного участка: _____ (указать сроки (месяц, год) начала и окончания этапа).

2 этап. Представление в организацию по землеустройству согласованного в установленном порядке генерального плана объекта с проектируемыми инженерными сетями, разработанного в составе архитектурного проекта или утверждаемой части строительного проекта, получение решения Мингорисполкома о предоставлении земельного участка и разрешении строительства: _____

_____, (указать сроки (месяц, год) окончания этапа).

3 этап. Разработка проектной (проектно-сметной) документации в полном объеме с учетом прохождения ее государственной экспертизы:

(указать сроки (месяц, год) начала и окончания этапа).

4 этап. Строительство объекта:
(указать сроки (месяц, год) начала и окончания).

Пусковые комплексы строительства:
(при их наличии указать сроки (месяц, год) начала и окончания).

В случае выделения пусковых комплексов строительства окончанием строительства пускового комплекса принимается дата утверждения в установленном порядке акта ввода в эксплуатацию пускового комплекса.

Окончанием строительства объекта принимается дата утверждения в установленном порядке акта ввода в эксплуатацию последнего пускового комплекса.

В случае отсутствия пусковых комплексов строительства окончанием строительства объекта принимается дата утверждения в установленном порядке акта ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта.

5. Объем инвестиций по настоящему договору составляет ориентировочно _____ (сумма прописью) белорусских рублей, в том числе:

1 этап – _____ (сумма прописью) белорусских рублей;

2 этап – _____ (сумма прописью) белорусских рублей;

3 этап – _____ (сумма прописью) белорусских рублей;

4 этап – _____ (сумма прописью) белорусских рублей.

_____ (В случае выделения пусковых комплексов строительства указать их объем инвестиций).

Страна происхождения инвестиций – _____.

В случае изменения страны происхождения инвестиций Инвестор письменно уведомляет об этом Минский городской исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней с даты возникновения новых обязательств по данному вопросу.

Заявленный объем инвестиций является минимальным и может быть изменен в сторону увеличения после разработки и экспертизы проектно - сметной документации по объекту.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6. Обязанности Инвестора:

6.1. обеспечить реализацию инвестиционного проекта в объемах и в сроки, определенные настоящим договором;

6.2. обеспечить соблюдение инвестиционного, финансового, налогового, трудового, в области охраны окружающей среды, в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе требований нормативных правовых актов по организации, ограждению и содержанию строительной площадки (с обязательным установлением непрозрачных ограждающих конструкций с оформлением рекламных баннеров высотой не менее трех метров), и иного законодательства Республики Беларусь;

6.3. возместить в случае несоблюдения или ненадлежащего соблюдения Инвестором взятых на себя обязательств по настоящему договору денежные средства в размере предоставленных ему льгот и преференций в соответствии с Декретом Президента Республики Беларусь от 6 августа 2009 года № 10 «О создании дополнительных условий для инвестиционной деятельности в Республике Беларусь» и настоящим договором;

6.4. в установленном законодательством порядке осуществить строительство объекта, обеспечив сохранение архитектурного облика г.Минска, включая самостоятельное финансирование разработки землеустроительной документации по соответствующему земельному участку, а также технической документации по инженерно-техническому обеспечению объекта строительства (технические условия), компенсацию затрат бюджетных средств на подготовку землеустроительного дела по соответствующему земельному участку при их наличии, обеспечить своевременный ввод объекта в эксплуатацию, а также государственную регистрацию его создания и прав на недвижимое имущество, нести соответствующие расходы;

6.5. осуществить за свой счет строительство, перенос внешних инженерных сетей и коммуникаций, необходимых для строительства и эксплуатации объекта, а также проектирование и строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимой для обеспечения функционирования объекта, до точек подключения объекта в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций;

6.6. возместить в установленном порядке землепользователям убытки, причиненные изъятием земельного участка или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимости, а также ограничением прав землепользователей или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью Инвестора, которому отводятся земельные участки, в случае их наличия;

6.7. в случае изъятия предоставленного Инвестору земельного участка, за свой счет привести его в состояние, пригодное для дальнейшего использования, включая, при необходимости, рекультивацию земель и снос объектов недвижимого имущества, или незавершенных строительством, не законсервированных капитальных строений, принадлежащих Инвестору;

6.8. не предпринимать действий, являющихся недобросовестной конкуренцией, а также действий (бездействия), направленных на недопущение, устранение или ограничение конкуренции, причинение вреда правам, свободам, законным интересам других лиц;

6.9. по запросу Минского городского исполнительного комитета, администрации района г. Минска, на территории которого планируется реализация инвестиционного проекта, представлять информацию о ходе реализации инвестиционного проекта и по объемам освоенных средств, а также статистические данные в порядке и случаях, предусмотренных законодательством;

6.10. обеспечить финансирование инвестиционного проекта за счет прямых иностранных инвестиций в размере не менее 70% от общего объема инвестиций, указанного в пункте 5 настоящего договора;

6.11. в трехмесячный срок с даты регистрации настоящего договора в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь принять необходимые меры по разработке и подписанию с Минским городским исполнительным комитетом графика реализации инвестиционного проекта, в котором должны быть предусмотрены сроки сбора технических условий, заключения договоров с генеральной проектной и генеральной строительной организациями, осуществления проектно-изыскательских работ, направления в организацию по землеустройству согласованного в установленном порядке генерального плана объекта с проектируемыми инженерными сетями, разработки проектной документации в полном объеме, начала и окончания этапов (очередей, пусковых комплексов) строительства, с указанием сроков этих работ и объемов их финансирования к указанным срокам;

6.12. В тридцатидневный срок с даты направления Минским городским исполнительным комитетом (уполномоченной им организацией) соответствующего требования (уведомления) возместить в бюджет на расчетный счет ГУ МФ Республики Беларусь по г.Минску № 3602101000026 в ОАО «АСБ Беларусбанк» в городе Минске, код 795, УНП 101530339, код платежа 05520 денежные средства, затраченные из бюджета города Минска на разработку градостроительного паспорта земельного участка и другие затраты бюджета, подлежащие возмещению Инвестором в соответствии с законодательством и/или настоящим договором. При осуществлении платежа производится индексация суммы денежных средств, указанных в части первой настоящего подпункта, исходя из ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь на дату осуществления платежа и периода, который исчисляется, начиная со дня оплаты из бюджета города Минска соответствующих работ, указанных в части первой настоящего подпункта, до дня внесения платежа Инвестором.

7. Инвестор имеет право на:

7.1. строительство объекта, предусмотренного инвестиционным проектом, параллельно с разработкой, экспертизой и утверждением в установленном порядке необходимой проектной документации на каждый из этапов строительства с одновременным проектированием последующих этапов данного строительства. В случае применения проектной документации, разработанной в соответствии с зарубежными нормами проектирования и стандартами в области строительства, введенными в действие на территории Республики Беларусь, выполняются работы по привязке объекта к месту его размещения с учетом технических условий на инженерно-техническое обеспечение и результатов геологических и геодезических изысканий. В иных случаях применения проектной документации, разработанной за рубежом, осуществляется ее корректировка для приведения в соответствие с требованиями нормативных правовых и технических нормативных правовых актов Республики Беларусь;

7.2. предоставление в аренду земельного участка требуемого размера без проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в намечаемом месте его размещения для строительства объекта, предусмотренного настоящим договором, с оформлением в установленном порядке необходимых документов по отводу земельного участка

одновременно с выполнением работ по строительству. При этом Инвестор до государственной регистрации в установленном порядке создания объекта, предусмотренного инвестиционным проектом, и возникновения прав на него не вправе осуществлять с данным объектом и (или) с предоставленным земельным участком сделки, влекущие переход прав (предусматривающие возможность перехода прав) к иным лицам;

7.3. строительство объекта, предусмотренного инвестиционным проектом, с правом удаления объектов растительного мира без осуществления компенсационных выплат стоимости удаляемых объектов растительного мира. Получаемая при этом древесина реализуется в установленном законодательством порядке;

7.4. вычет в полном объеме сумм налога на добавленную стоимость (за исключением сумм налога, не подлежащих вычету в соответствии с законодательством), уплаченных при приобретении (ввозе на территорию Республики Беларусь) товаров (работ, услуг), имущественных прав, использованных для проектирования, строительства (реконструкции), оснащения объекта, предусмотренного инвестиционным проектом, независимо от сумм налога на добавленную стоимость, исчисленных по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав. Суммы налога на добавленную стоимость, принимаемые к вычету в полном объеме, определяются методом раздельного учета налоговых вычетов в зависимости от направлений использования приобретенных (ввезенных на территорию Республики Беларусь) товаров (работ, услуг), имущественных прав. Основанием для осуществления такого вычета является перечень товаров (работ, услуг), имущественных прав, приобретенных (ввезенных на территорию Республики Беларусь) и использованных для проектирования, строительства (реконструкции), оснащения объекта, предусмотренного инвестиционным проектом, с указанием соответствующих сумм налога на добавленную стоимость, представленный в налоговые органы. Перечень товаров (работ, услуг), имущественных прав подлежит согласованию в установленном порядке;

7.5. определение без проведения подрядных торгов генеральной проектной организации, генеральной подрядной организации, субподрядных проектных, строительных и иных организаций для строительства объекта, предусмотренного инвестиционным проектом, а также его ремонта, реконструкции, реставрации и благоустройства;

7.6. освобождение от внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка, перечисляемой в республиканский или местный бюджет или фонд развития соответствующей свободной экономической зоны;

7.7. освобождение от земельного налога или арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставленные для строительства объекта, предусмотренного инвестиционным проектом, на период проектирования и строительства такого объекта по 31 декабря года, следующего за годом, в котором завершено строительство указанного объекта;

7.8. освобождение от возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, вызванных изъятием земельного участка;

7.9. освобождение в период реализации инвестиционного проекта от уплаты ввозных таможенных пошлин (с учетом международных обязательств Республики Беларусь) и налога на добавленную стоимость, взимаемых таможенными органами, при ввозе на территорию Республики Беларусь технологического оборудования (комплектующих и запасных частей к нему) для использования его на территории Республики Беларусь в рамках реализации инвестиционного проекта. Перечень оборудования и запасных частей к нему для реализации инвестиционного проекта по настоящему договору подлежит согласованию в установленном порядке. В случае нецелевого использования товаров, ввезенных с предоставлением указанной льготы, таможенные пошлины и налог на добавленную стоимость взыскиваются в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

7.10. освобождение от уплаты налога на добавленную стоимость и налога на прибыль, обязанность по уплате которых возникает в связи с безвозмездной передачей капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, объектов незавершенного капитального строительства и иных объектов основных средств, передаваемых в установленном законодательством порядке для реализации инвестиционного проекта в собственность Инвестора и (или) организации, в установленном порядке созданной в Республике Беларусь этим Инвестором либо с его участием;

7.11. освобождение от уплаты государственной пошлины за выдачу разрешений на привлечение в Республику Беларусь иностранной рабочей силы, специальных разрешений на право занятия трудовой деятельностью в Республике Беларусь, а иностранные граждане и лица без гражданства, привлекаемые Инвестором и (или) организацией, в установленном порядке созданной в Республике Беларусь этим Инвестором либо с его участием, для реализации инвестиционного проекта, – за выдачу разрешений на временное проживание в Республике Беларусь.

8. Республика Беларусь обязана предоставить Инвестору льготы и преференции, определенные пунктом 7 настоящего договора, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь и настоящим договором, в случае надлежащего исполнения Инвестором своих обязательств по настоящему договору.

Льготы, предусмотренные подпунктами 7.3–7.4, 7.6–7.11 пункта 7 настоящего договора, Республикой Беларусь не предоставляются в случае нарушения Инвестором срока окончания строительства объекта, определенного настоящим договором.

В случае соблюдения Инвестором срока окончания строительства объекта, определенного настоящим договором, и выполнения иных условий предоставления льготы, определенной подпунктом 7.7 пункта 7 настоящего договора, срок действия указанной льготы – по 31 декабря года, следующего за годом, в котором завершено строительство объекта..

9. Республика Беларусь имеет право:

9.1. отказаться от выполнения своих обязательств по договору в одностороннем порядке при несоблюдении или ненадлежащем соблюдении Инвестором обязательств по договору, в т.ч. при несоблюдении срока проектирования согласно акту выбора места размещения земельного участка, а также, если до окончания сроков реализации инвестиционного проекта, в

том числе его этапов, очередей строительства, пусковых комплексов, отдельных видов работ, предусмотренных настоящим договором (графиком реализации инвестиционного проекта), становится очевидным, что будет иметь место неисполнение обязательств по настоящему договору, и/или в случае отрицательных результатов общественного обсуждения (и/или массовых выступлений общественности) против реализации инвестиционного проекта, предусмотренного настоящим договором;

9.2. на возмещение Инвестором в случае несоблюдения или ненадлежащего соблюдения им обязательств по договору денежных средств в размере предоставленных ему льгот и преференций согласно законодательству Республики Беларусь и настоящему договору;

9.3. применения мер ответственности, установленных законодательством Республики Беларусь и настоящим договором, за нарушение настоящего договора;

9.4. признать утратившим силу акт выбора места размещения земельного участка в случае нарушения Инвестором сроков проектирования объекта, изъять в установленном порядке земельный участок, предоставленный Инвестору для строительства объекта, в случае нарушения сроков строительства;

9.5. осуществлять контроль за реализацией инвестиционного проекта и соблюдением Инвестором условий настоящего договора;

9.6. прекратить право аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Беларусь.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10. Виновная Сторона обязуется возместить в соответствии с законодательством Республики Беларусь реальный ущерб, понесенный другой Стороной, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения виновной Стороной обязательств по договору.

11. Инвестор несет ответственность за нарушение обязанностей по настоящему договору в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь и настоящим договором.

Нарушение Инвестором требований нормативной документации и проекта производства работ по организации, ограждению или содержанию строительной площадки влечет ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

12. В случае нарушения Инвестором сроков реализации инвестиционного проекта либо начала и (или) окончания его этапов (пусковых комплексов строительства), указанных в пункте 4 настоящего договора, Инвестор выплачивает пеню в размере 0,01% от суммы инвестиций по проекту либо соответствующему этапу (пусковому комплексу строительства) соответственно, заявленной в пункте 5 настоящего договора, за каждый день превышения сроков сверх договорных, но не более 10 % этой суммы.

13. В случае просрочки перечисления Инвестором денежных средств, указанных в подпункте 6.12. пункта 6 настоящего договора Инвестор выплачивает Республике Беларусь пеню в размере 0,1% от несвоевременно

перечисленной денежной суммы, подлежащей перечислению согласно подпункту 6.12 пункта 6 настоящего договора, за каждый день просрочки.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

14. Ни одна из Сторон не несет ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязательств, если неисполнение является следствием действия обстоятельств непреодолимой силы таких, как наводнение, пожар, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные действия, акты терроризма и забастовки, возникшие после заключения настоящего договора и влияющие на его надлежащее исполнение.

15. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по данному договору, обязана уведомить в письменной форме другую Сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращения обстоятельств, указанных в пункте 14 настоящего договора, не позднее 10 дней с момента их наступления. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентными органами либо соответствующим актом государственного органа.

16. Если любое из обстоятельств, изложенных в пункте 14 настоящего договора, непосредственно повлияло на срок исполнения обязательств, установленный в настоящем договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на срок действия соответствующих обстоятельств.

17. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает Сторону права ссылаться на них, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

18. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы более 180 календарных дней любая из Сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор с учетом требований, указанных в пункте 27 договора.

ПОРЯДОК И ОРГАН РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

19. Если между Сторонами возникают разногласия или споры, вытекающие из договора, то Стороны будут стремиться урегулировать такие споры путем проведения переговоров, признавая взаимные интересы. Досудебный претензионный порядок урегулирования спора между Сторонами признается обязательным. Письменная претензия подлежит рассмотрению в течение 30 календарных дней с даты ее получения.

20. Все споры, разногласия и требования, вытекающие в связи с исполнением настоящего договора, подлежат разрешению в соответствии с актами законодательства Республики Беларусь в Экономическом суде г. Минска.

21. Применимым к настоящему договору правом является право Республики Беларусь.

22. По всем вопросам, не урегулированным договором, Стороны руководствуются законодательством Республики Беларусь.

КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

23. Условия настоящего договора и приложений к нему конфиденциальны.

24. Стороны обязуются соблюдать законодательство Республики Беларусь в области конфиденциальности информации и коммерческой тайны.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

25. Настоящий договор вступает в силу с даты его регистрации в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь и действует до даты окончания строительства объекта, определенной настоящим договором.

26. Настоящий договор может быть прекращен в случаях:

выполнения Инвестором своих обязательств по настоящему договору;

окончания срока действия договора;

ликвидации Инвестора;

соглашения Сторон (по инициативе одной из Сторон);

реализации Республикой Беларусь своего права на односторонний отказ от выполнения своих обязательств по договору в соответствии с подпунктом 9.1 пункта 9 настоящего договора. В случае одностороннего отказа Республики Беларусь от выполнения обязательств по договору договор считается расторгнутым с момента, указанного в направленном в соответствии с пунктом 27 договора Минским городским исполнительным комитетом от имени Республики Беларусь уведомлении о расторжении договора и определенного в соответствии с законодательством и настоящим договором.

Прекращение договора не освобождает Инвестора от ответственности за его нарушение, в том числе предусмотренной пунктами 12 и 13 настоящего договора.

27. Намеревающаяся расторгнуть договор Сторона извещает другую Сторону о расторжении договора за 30 календарных дней.

При расторжении настоящего договора затраты, понесенные Инвестором в ходе реализации инвестиционного проекта, Республикой Беларусь не возмещаются, кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

28. Настоящий договор может быть изменен или дополнен по соглашению Сторон в период реализации инвестиционного проекта.

Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными лицами Сторон, являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат регистрации в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

29. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры договора являются идентичными и имеют одинаковую юридическую силу.

30. В случае изменения своих реквизитов Стороны письменно уведомляют об этом друг друга в течение 5 рабочих дней.

31. Настоящий договор подлежит регистрации в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Республика Беларусь Инвестор

Минский городской исполнительный комитет

220050 г. Минск

пр-кт Независимости, 8

р/с3604740104015 в филиале № 539

ОАО «Белинвестбанк», код 739

УНП 100621571

Председатель _____ А.В.Шорец

М.П.