

УСЛОВИЯ И ПРАВИЛА УЧАСТИЯ

В проекте целевого инвестирования строительства газопровода в СНТ «Култаево»

Утверждено Решением общего собрания гражданско-правового сообщества целевых инвесторов строительство газопровода (сети газоснабжения) _____ сентября 2021 года

Настоящие Условия и Правила участия в проекте целевого инвестирования разработаны с целью практической реализации задач по газификации СНТ «Култаево»

1. Общие положения, термины и определения.

1.1. Газификация – проектирование и строительство на территории СНТ «Култаево» системы газопроводов высокого, среднего и низкого давления, для обеспечения газом участков, находящихся в границах территории СНТ «Култаево».

1.2. Участники газификации (инициативной группы по газификации, целевые инвесторы) – собственники индивидуальных земельных участков в границах территории СНТ «Култаево», внесшие целевые инвестиционные взносы на строительство газопровода на территории СНТ «Култаево», установленные решением общего собрания целевых инвесторов.

1.3. Право на построенную сеть газопровода -- целевые инвесторы приобретают права на газификацию своих индивидуальных земельных участков и подключение к магистральному газопроводу, проложенному по территории СНТ «Култаево», а также юридически долю в праве общей долевой собственности на линейный объект (газопровод), являющуюся неотъемлемой и связанной с правом собственности на земельный участок. При переходе прав на земельный участок соответственно и одновременно переходит право на долю в праве собственности на газопровод.

1.4. Управляющий проектом газификации – избранное общим собранием целевых инвесторов лицо, уполномоченное от имени и в интересах всех целевых инвесторов осуществлять права и обязанности гражданско-правового сообщества целевых инвесторов перед заинтересованными организациями, контрагентами, органами власти. Действуя на основании решения общего собрания либо решения коллегиального органа управления (комитета).

1.5. Общее собрание целевых инвесторов – высший орган управления проектом газификации, решающий основные вопросы по своей компетенции (раздел 3 правил)

1.6. Комитет газификации – коллегиальный исполнительный орган, решающий коллегиально оперативные задачи проекта

2. Участие в проекте газификации (целевое инвестирование)

2.1. Участником газификации (целевым инвестором) может стать любой собственник индивидуального земельного участка в границах территории СНТ «Култаево» (определяется Уставом СНТ), или доверенное лицо собственника недвижимости на территории СНТ «Култаево» и сопредельных территорий, признающий настоящие Условия и Правила путем подписания заявления на присоединение к ним, и оплативший целевой взнос, составляющий сумму всех понесенных затрат по проекту (смета), разделенную на число участников газификации.

2.2. Участники газификации (целевые инвесторы) в полном объеме внесшие взносы на строительство газопровода до его сдачи в эксплуатацию («участники первой волны») приобретают долю в праве собственности на созданный объект (газопровод), в соответствии с действующим законодательством.

Иные собственники земельных участков в границах СНТ, в соответствии со ст. 252 ГК РФ, не выразившие явного волеизъявления на участие в целевом инвестировании проекта и/или отказавшиеся от участия на этапе строительства, их правопреемники, новые правообладатели (покупатели) участков в дальнейшем, имеют право на подключение к газопроводу после сдачи в эксплуатацию только при наличии технической возможности и имеющегося резерва пропускной способности построенной сети («участники второй волны»), а также при условии внесения ими единовременного компенсационного взноса за подключение.

2.3. Все участники газификации несут обязанности по содержанию газопровода (объекта долевой собственности) на общих основаниях, в соответствии с решением собрания целевых инвесторов и обязанности в силу закона по содержанию объектов общедолевой собственности.

2.4. Участники газификации (целевые инвесторы) несут ответственность на неуплату инвестиционных целевых взносов

3. Прием в участники проекта газификации (наделение статусом целевого инвестора):

2.1. Потенциальные участники газификации – лица, имеющие намерение участвовать в проекте газификации, исходя из предварительно озвученных условий финансирования инициативной группой - предоставляют письменное предварительное согласие потенциального участника (форма 1).

2.2. На основании предварительных согласий происходит укрупненный расчет размера взносов участия, исходя из предварительной сметы проекта газификации

2.3. После проведения расчета размера инвестиционного взноса, ознакомления с Условиями и правилами участия, потенциальный участник (целевой инвестор) должен принять окончательное и взвешенное решение об участии в проекте целевого инвестирования и заполнить Заявление о присоединении к участию в целевом инвестировании строительства сети газоснабжения, дающего право на подключение земельного участка инвестора к построенной сети газоснабжения.

2.4. С момента написания заявления и предоставления его инициативной группе, а также заполнения в письменной форме бюллетеня голосования на первом общем собрании инвесторов, участник считается наделенным статусом целевого инвестора, обязан соблюдать настоящие Условия и Правила участия.

2.5. При заполнении заявления на присоединение к участникам проекта, собственник земельного участка в границах территории СНТ предоставляет:

- документ о праве собственности на земельный участок,
- доверенность по форме 2 на настоящих Условиях и Правилах (в случае необходимости представления его интересов иными лицами).

2.6. Участники проекта (целевые инвесторы) обязаны участвовать в принятии решений высшим органом управления – Общем собрании целевых инвесторов – в целях скорейшего, бесконфликтного и успешного завершения реализации проекта.

2.7. После сдачи в эксплуатацию газопровода, собственники участков СНТ «Култаево», изъявивших желание подключения к построенному объекту при наличии технической возможности и мощности (участники газификации «второй волны») должны внести денежные средства (компенсационный взнос), покрывающие все итоговые затраты на реализацию проекта, разделенные на итоговое число подключившихся участников, умноженные на корректирующий коэффициент, который устанавливается на основе ставки рефинансирования ЦБ РФ и соразмерных расходов на подключение участка к газораспределительной сети. Величина корректирующего коэффициента устанавливается решением собрания целевых инвесторов.

3. Размер целевого взноса, порядок расчета и оплаты:

3.1. Размер целевого взноса определяется для участников первой волны на основании проектных затрат и сметы на ведение (сопровождение) проекта, рассчитанной до первого общего собрания инициаторами проекта газификации с учетом возможных непредвиденных затрат.

3.2. Размер утверждается общим собранием целевых инвесторов.

3.3. В случае увеличения сметной стоимости строительства, а также появления иных непредвиденных первоначальной сметой затрат, комитет проекта газификации должен инициировать проведение общего собрания с целью доведения информации о причинах увеличения сметы проекта, рисках бездействия по изменению величины взносов, способах минимизации затрат и способах возмещения убытков, если они возникли по вине третьих лиц.

Общее собрание устанавливает в таком случае размер дополнительного целевого взноса.

3.4. Для завершения реализации проекта, минимизации риска простоя (замораживания проекта) комитет вправе принять решение о займах (кредитах), при условии нехватки средств на строительство, в том числе, по причине отказа от участия в целевом инвестировании, непредвиденных ситуаций (банкротства, болезни, смерти целевых инвесторов), задолженности целевых инвесторов, подлежащих взысканию в судебном порядке.

Проценты по такому займу (кредиту) увеличивают итоговую смету проекта.

4. Порядок распределения и контроля целевых инвестиционных взносов

4.1. Целевые инвестиционные взносы (денежные средства, полученные от участников проекта газификации) могут направляться:

4.1.1 на строительство газопровода, проектирование и строительство распределительной сети газопровода;

4.1.2. на оформление документации, включая топосъемку, кадастровые работы, юридические услуги

4.1.3. на управленческие расходы (включая, вознаграждение управляющего проектом газификации, управленческий финансовый и бухгалтерский учет инвестиционных взносов, ведение документооборота, учета прав инвесторов, порядка оплаты работ подрядчиков), телефонную связь, канцтовары, банковское обслуживание счета, транспортные расходы.

4.1.4. на плату за предоставление прав на земельный участок

4.1.5. госпошлины на регистрацию прав на построенный объект

4.1.6. судебные расходы по работе с должниками.

4.1.7. на оплату расходов по техническому обслуживанию и ремонту распределительной сети газопровода;

4.2. После завершения строительства и сдачи газопровода в эксплуатацию взносы вновь подключающихся к газовым сетям собственников участков направляются на специальный счет СНТ и могут перераспределяться решением собрания целевых инвесторов

- либо путем уменьшения размера взноса каждого участника

- либо на дальнейшее содержание и обслуживание сети газопровода.

4.3. Контроль за сроками сбора средств на газификацию осуществляет управляющий проектом (либо иное лицо, которому поручен данный контроль).

4.4. Средства на газификацию аккумулируются на специальном обособленном целевом расчетном счете, который по поручению и в интересах целевых инвесторов, открывает СНТ «Култаево».

4.5. Контроль за расходованием средств на газификацию осуществляет Комитет, который обязан ежеквартально предоставлять (публиковать в открытом доступе) промежуточные отчеты.

5. Информационный канал (источник отчетности)

5.1. Вся реализация проекта газификации предполагает открытое и постоянное оповещение о ходе его исполнения, возникающих проблемах, задачах и способах их решения.

5.2. Извещения и отчеты о ходе реализации проекта размещаются на ресурсе: _____

5.3. для совместно обсуждения текущих вопросов, информирования сообщества целевых инвесторов создается групповой чат в теле-коммуникаторе Viber / WhatsApp. Добавление к участникам чата производится в момент подачи Заявления на участие в проекте газификации.

5.4. Любой из участников проекта (целевой инвестор) вправе ознакомиться с любыми документами, договорами, финансовыми документами, касающимися реализации проекта путем запроса на ознакомление и снятие фотокопий на свое устройство, либо их запроса в электронном виде (скан-копии). Обязанность предоставления бумажных ксерокопий по запросу инвестора отсутствует, в целях экономии бюджета проекта.

6. Право собственности на газопровод:

6.1. Исключительное право долевой собственности на введенный в эксплуатацию газопровод принадлежит участникам проекта газификации (целевым инвесторам) «первой волны», пропорционально оплаченному целевому взносу.

Протокол первого общего собрания целевых инвесторов с приложением списка (реестра) участников проекта газификации «первой волны», а также лиц, успевших принять решение (написавших заявление) на участие в проекте до сдачи объекта в эксплуатацию и внесенных в реестр участников, является основанием возникновения доли в праве долевой собственности.

6.2. В случае отчуждения участником проекта газификации (целевым инвестором) своего индивидуального участка в границах территории СНТ «Култаево», его права на пользование газопроводом, обязанности по его эксплуатации переходят к новому собственнику. Его доля не может каким-либо образом быть выделена из общей доли или отчуждена в пользу иных третьих лиц, не являющихся приобретателями или собственниками участка.

Доля в праве на газопровод неразрывно связана с правом на земельный участок.

7. Получение разрешения на подключение к распределительной сети газопровода:

7.1. Разрешение на подключение к распределительной сети газопровода выдает уполномоченное общим собранием целевых инвесторов лицо на основании решения Комитета при условии выполнения участником проекта газификации (целевым инвестором) всех требований к документам на строение и землю, а также оплаты целевого инвестиционного взноса в полном объеме.

8. Оформление отказа от участия в газификации

7.1. Участник проекта газификации (целевой инвестор) до сдачи объекта в эксплуатацию может отказаться от участия в проекте газификации (по причинам отсутствия возможности дальнейшего финансирования и/или иным причинам).

7.2. Ранее внесенные в качестве целевого инвестиционного взноса денежные средства подлежат возврату выбывающему участнику только после нахождения нового участника проекта инвестирования строительства газопровода вместо выбывающего из проекта (нового желающего подключения к сети газоснабжения).

Выбывающий участник самостоятельно может предложить (найти вместо себя) иного участника проекта инвестирования. Замена участника оформляется договором уступки прав участника проекта газификации. Новый участник приобретает все права и обязательства (неисполненные) вместо выбывшего участника.

7.3. В случае продажи своего индивидуального земельного участка в период до сдачи газопровода в эксплуатацию, продавец участка обязан предупредить покупателя о существующей обязанности инвестирования строительства газопровода к данному участку, и учесть свои произведенные затраты в стоимости участка при его продаже. Из кассы проекта денежные средства возврату не подлежат.

9. Заключительные положения

9.1. Любые действия по созданию и строительству газопровода не должны нарушать права собственников участков в границах территории СНТ «Култаево» и устоявшийся порядок использования территории земель общего пользования

9.2. Собственники земельных участков после предоставления точки подключения на границе своего земельного участка и тех.условий подключения имеют свободное право выбора подрядчика при подключении своих индивидуальных объектов к распределительным сетям газопровода. Подрядчик должен соответствовать требованиям законодательства и правилам, установленным газораспределительной организацией (иметь лицензии, быть членом СРО и др.).

9.3. По итогам завершения всех этапов строительства управляющий проектом представляет в отчете все акты выполненных работ, техническую документацию на сеть, производит постановку линейного объекта на кадастровый учет в рамках стоимости проекта, производит действия по оформлению права долевой собственности.

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ СОГЛАСИЕ
НА УЧАСТИЕ В ПРОЕКТЕ ЦЕЛЕВОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ
строительства сети газоснабжения в СНТ «Култаево»**

Я _____, собственник участка с кадастровым номером _____

которому присвоен адресный номер: _____ в СНТ «Култаево»

Предварительно заинтересован и согласен на участие в инвестировании строительства сети газоснабжения с получением права подключения моего участка по завершении строительства к сети газоснабжения и оформления доли в праве долевой собственности на построенный объект.

Я осознаю, что объект не будет являться объектом общего пользования СНТ «Култаево», а будет принадлежать на праве долевой собственности исключительно целевым инвесторам.

Я получил примерные условия участия в проекте и предварительный размер инвестиционного взноса, который по предварительной оценке составит не менее _____ рублей.

Я ознакомлен с предварительными сроками реализации проекта, которые составят ориентировочно _____ месяцев. При условии надлежащего финансирования всеми участниками проекта.

Обязуюсь в течение 10 календарных дней с момента опубликования (доведения информации) инициативной группой об итоговой сметной стоимости проекта и размера взноса, выразить либо согласие на участие в проекте инвестирования путем подачи Заявления о присоединении к Условиям и Правилам реализации проекта, либо выразить отказ от участия. Молчание (бездействие по написанию Заявления) являются отказом от участия в проекте.

Прошу включить меня в групповой чат инвесторов в мессенджере Viber по телефону _____

Все уведомления, направленные в мой адрес по указанному номеру телефона, буду считать официальными без необходимости почтового письменного извещения.

Собственник участка № _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

на участие в проекте целевого инвестирования газификации на территории СНТ «Култаево» (присоединения к Условиям и Правилам участия)

Я _____, собственник участка с кадастровым номером _____

которому присвоен адресный номер: _____ в СНТ «Култаево»,
в целях получения возможности газификации данного участка,

действуя по собственной воле, осознавая в полной мере последствия своих решений,

прошу включить меня в реестр участников проекта целевого инвестирования строительства газопровода на территории СНТ «Култаево» (присвоить статус целевого инвестора).

Я осознаю, что я, мои наследники и правопреемники, получают право на подключение к газовой сети на территории СНТ «Култаево» лишь после уплаты в полном объеме размера инвестиционного целевого взноса. _____/подпись

Я осознаю риски участия в проекте, в частности возможности увеличения размера взноса по форс-мажорным обстоятельствам, причинам экономического кризиса, непрогнозируемого роста цен, а также незапланированного увеличения сроков строительства, связанного с решениями и действиями органов власти и/или третьих лиц, за которые не могут нести ответственность исполнительные органы управления проектом газификации _____/подпись

Я ознакомлен с Условиями и Правилами участия в проекте инвестирования, все положения которых мне понятны и не вызывают недопониманий и/или сомнения в толковании _____/подпись

Я обязуюсь принимать участие в принятии необходимых решений высшим органом управления – общим собранием целевых инвесторов.

Я ознакомился с условиями договора инвестирования (сумма, сроки, реквизиты) и подписал его собственной волей и интересом.

Прошу включить меня в групповой чат инвесторов в мессенджере Viber по телефону _____

Все уведомления, направленные в мой адрес по указанному номеру телефона, буду считать официальными без необходимости почтового письменного извещения.

На случай моего отсутствия доверяю предоставлять всю информацию моему доверенному лицу _____ тел _____

Собственник участка № _____

Дата подачи заявления _____

Заявление принял _____

В реестр участников проекта участник включен _____ (дата)