



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18 ноября 2023 г. № 1940

МОСКВА

О привлечении инвестиций для развития федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет"

В целях развития федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет" Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т** :

1. Разрешить федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего образования "Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет" (далее - учреждение) по согласованию с Министерством науки и высшего образования Российской Федерации и Федеральным агентством по управлению государственным имуществом заключить инвестиционный договор на проектирование и строительство объекта кампуса учреждения и многофункциональной жилой застройки с социальной инфраструктурой (далее - инвестиционный договор).

2. Утвердить прилагаемые особенности проведения торгов на право заключения инвестиционного договора на проектирование и строительство объекта кампуса федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет" и многофункциональной жилой застройки с социальной инфраструктурой.

3. Установить, что:

а) в целях реализации инвестиционного договора в соответствии с пунктом 4 настоящего постановления обеспечивается раздел земельного участка с кадастровым номером 77:02:0016003:1, находящегося в федеральной собственности и предоставленного учреждению на праве постоянного (бессрочного) пользования;

б) инвестиционный договор должен содержать обязательства инвестора по финансированию:

проектирования и строительства на указанном в подпункте "а" настоящего пункта земельном участке, сохраненном в результате его раздела в измененных границах, объекта кампуса учреждения - здания нежилого назначения, предназначенного для осуществления образовательной и научной деятельности, суммарной поэтажной площадью в габаритах наружных стен не менее 35,3 тыс. кв. метров в соответствии с согласованным с учреждением заданием на проектирование с передачей этого объекта в собственность Российской Федерации и закреплением на праве оперативного управления за учреждением;

проектирования и строительства на земельном участке ориентировочной площадью 177,8 тыс. кв. метров, образуемом после раздела указанного в подпункте "а" настоящего пункта земельного участка, объектов многофункциональной жилой застройки с социальной инфраструктурой в соответствии с действующими нормативами предельной (максимальной) суммарной поэтажной площадью в габаритах наружных стен 532,8 тыс. кв. метров с передачей этих объектов в собственность инвестора;

в) строительство объектов многофункциональной жилой застройки с социальной инфраструктурой осуществляется после образования земельного участка ориентировочной площадью 177,8 тыс. кв. метров, а также после установления вида разрешенного использования образованного земельного участка, предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и с учетом ограничений использования земельного участка, позволяющих осуществлять на таком земельном участке строительство объектов многофункциональной жилой застройки с социальной инфраструктурой;

г) строительство объекта кампуса учреждения, подлежащего передаче в собственность Российской Федерации и закреплению на праве оперативного управления за учреждением, осуществляется в первоочередном порядке или одновременно со строительством объектов,

подлежащих передаче в собственность инвестора, но не позднее IV квартала 2026 г.;

д) на правоотношения, возникающие в связи с заключением инвестиционного договора, не распространяется действие постановлений Правительства Российской Федерации от 10 августа 2007 г. № 505 "О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества" и от 3 апреля 2008 г. № 234 "Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности".

4. Федеральному агентству по управлению государственным имуществом совместно с Министерством науки и высшего образования Российской Федерации в установленном порядке:

обеспечить осуществление раздела земельного участка, указанного в подпункте "а" пункта 3 настоящего постановления, в целях образования земельного участка ориентировочной площадью 177,8 тыс. кв. метров;

прекратить право постоянного (бессрочного) пользования учреждения на образуемый земельный участок;

установить для образуемого земельного участка льготную арендную плату, размер и срок действия которой определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства
Российской Федерации



М.Мишустин

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 18 ноября 2023 г. № 1940

О С О Б Е Н Н О С Т И

**проведения торгов на право заключения инвестиционного договора
на проектирование и строительство объекта кампуса федерального
государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего образования "Национальный исследовательский
Московский государственный строительный университет"
и многофункциональной жилой застройки
с социальной инфраструктурой**

1. Настоящий документ устанавливает особенности проведения торгов на право заключения инвестиционного договора на проектирование и строительство объекта кампуса федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет" и многофункциональной жилой застройки с социальной инфраструктурой (далее соответственно - учреждение, инвестиционный договор).

2. Торги на право заключения инвестиционного договора проводятся в порядке, установленном Правилами заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701 "Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме" (далее - Правила), с учетом особенностей, установленных настоящим документом.

3. Предметом торгов является право заключения инвестиционного договора. Торги проводятся в форме конкурса в электронной форме и являются открытыми по составу участников.

4. В качестве организатора торгов выступает учреждение.

5. Торги проводятся на электронной площадке, оператор которой включен в перечень операторов электронных площадок, утвержденный в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

6. Для участия в торгах юридические лица должны быть зарегистрированы в государственной информационной системе "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт Российской Федерации).

7. В качестве обеспечения заявки на участие в торгах устанавливается требование о внесении денежных средств в качестве задатка за участие в торгах в размере 2 процентов минимального объема капитальных затрат на проектирование и строительство объекта кампуса - здания нежилого назначения, предназначенного для осуществления образовательной и научной деятельности.

Внесение участником торгов денежных средств в качестве задатка за участие в торгах осуществляется на банковский счет такого участника торгов, открытый в одном из банков, перечень которых предусмотрен подпунктом "а" пункта 1 части 5 статьи 44 Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

В целях блокирования и прекращения блокирования денежных средств на указанном счете взаимодействие таких банков с оператором электронной площадки осуществляется на основании соглашения о взаимодействии, предусмотренного частью 7 статьи 44 Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

Блокирование денежных средств, прекращение блокирования денежных средств, перечисление денежных средств, внесенных в качестве задатка за участие в торгах, осуществляются в порядке и сроки, которые установлены Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

8. Участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеют:

а) совокупный размер выручки за последние 5 календарных лет, предшествующих дате размещения в установленном порядке извещения о проведении торгов, на последнюю отчетную дату, предшествующую дате размещения в установленном порядке извещения о проведении торгов, в размере не менее 10 процентов минимального объема финансирования работ по инвестиционному договору, который подтверждается бухгалтерской (финансовой) отчетностью. Соответствие этому требованию может подтверждаться совокупно бухгалтерской (финансовой) отчетностью участника торгов и его учредителя (участника), любого из его дочерних обществ, его основного общества, любого из дочерних обществ его основного общества;

б) опыт участия в разработке проекта планировки территории с границами разработки не менее 50 гектаров в г. Москве, который подтверждается копией правового акта уполномоченного органа исполнительной власти об утверждении проекта планировки территории и копией решения уполномоченного органа исполнительной власти о подготовке такого проекта (в случае самостоятельной разработки) либо копией правового акта уполномоченного органа исполнительной власти об утверждении проекта планировки территории и копией договора, предусматривающего разработку такого проекта, с приложением копии акта об исполнении указанного договора (в случае участия в разработке в качестве заказчика);

в) опыт участия за последние 5 календарных лет, предшествующих дате размещения в установленном порядке извещения о проведении торгов, в строительстве зданий жилого назначения площадью не менее 500 тыс. кв. метров, а также зданий нежилого назначения площадью не менее 60 тыс. кв. метров в г. Москве, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

9. Требование о соответствии участника торгов требованиям, установленным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не применяется.

10. Конкурсными условиями являются:

а) минимальный объем капитальных затрат на проектирование и строительство объекта кампуса - здания нежилого назначения, предназначенного для осуществления образовательной и научной деятельности, осуществляемых лицом, с которым инвестиционный договор должен быть заключен по результатам торгов, с начальным значением 7503448446 рублей. Условия конкурса предусматривают возможность увеличения в конкурсном предложении начального значения. При этом весовой коэффициент, учитывающий значимость этого условия, равен 0,6;

б) площадь объекта кампуса - здания нежилого назначения, предназначенного для осуществления образовательной и научной деятельности, создаваемого в соответствии с инвестиционным договором и подлежащего передаче в собственность Российской Федерации и закреплению на праве оперативного управления за учреждением, с начальным значением суммарной поэтажной площади в габаритах наружных стен 35334 кв. метра. Условия конкурса предусматривают возможность увеличения в конкурсном предложении начального значения. При этом весовой коэффициент, учитывающий значимость этого условия, равен 0,4.

11. Предложение участника торгов подлежит оценке по каждому из конкурсных условий путем присвоения баллов.

Количество баллов по конкурсному условию "минимальный объем капитальных затрат на проектирование и строительство объекта кампуса - здания нежилого назначения, предназначенного для осуществления образовательной и научной деятельности, осуществляемых лицом, с которым инвестиционный договор должен быть заключен по результатам торгов" (S_1) определяется по формуле:

$$S_1 = 0,6 \times (A_i / A_{\max} \times 100),$$

где:

0,6 - весовой коэффициент, учитывающий значимость условия;

A_{\max} - максимальное значение условия из значений, содержащихся в конкурсных предложениях;

A_i - значение условия, содержащееся в i -м конкурсном предложении.

Количество баллов по конкурсному условию "площадь объекта кампуса - здания нежилого назначения, предназначенного для осуществления образовательной и научной деятельности, создаваемого в соответствии с инвестиционным договором и подлежащего передаче в собственность Российской Федерации и закреплению на праве оперативного управления за учреждением" (S_2) определяется по формуле:

$$S_2 = 0,4 \times (B_i / B_{\max} \times 100),$$

где:

0,4 - весовой коэффициент, учитывающий значимость условия;

B_{\max} - максимальное значение условия из значений, содержащихся в конкурсных предложениях;

B_i - значение условия, содержащееся в i -м конкурсном предложении.

Общая оценка предложения участника торгов проводится путем сложения баллов, присвоенных по результатам оценки конкурсных условий. После проведения оценки предложению присваивается итоговое количество баллов.

Предложения участников торгов сравниваются между собой по итоговому количеству баллов. Победителем торгов определяется участник, предложение которого набрало наибольшее итоговое количество баллов.

В случае если по результатам проведения оценки несколько предложений набрало одинаковое итоговое количество баллов, победителем торгов считается участник, предложение которого поступило ранее предложений других участников торгов.

12. Организатор торгов при осуществлении своих функций:

а) организует подготовку извещения о проведении торгов, его размещение на официальном сайте Российской Федерации, а также на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

б) определяет дату и время начала и окончания срока подачи на электронной площадке заявок на участие в торгах, дату и время проведения торгов.

13. Извещение о проведении торгов должно содержать сведения, предусмотренные подпунктами "а" - "в", "е" - "и", "л" и "о" - "р" (в части указания размера задатка за участие в торгах) пункта 13 Правил, дату и время начала и окончания срока подачи заявок на участие в торгах,

требования к участнику торгов, предусмотренные пунктом 8 настоящего документа.

14. Оператор электронной площадки осуществляет свои функции в соответствии со своим внутренним регламентом. Требование о наличии договора между организатором торгов и оператором электронной площадки, предусмотренное пунктом 11 Правил, не применяется.

15. Для осуществления функций по принятию решения о допуске участников торгов к участию в торгах, по определению победителя торгов или иного участника торгов, имеющего право на заключение инвестиционного договора по итогам торгов, по принятию решения о признании торгов несостоявшимися организатором торгов создается конкурсная комиссия. Состав и порядок работы конкурсной комиссии определяются организатором торгов. При этом количество членов конкурсной комиссии должно составлять не менее 5 человек с обязательным участием представителя Министерства науки и высшего образования Российской Федерации и представителя Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

16. Организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов не позднее чем за 10 календарных дней до дня проведения торгов. Указанная информация должна быть отражена в извещении о проведении торгов.

17. Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором торгов не позднее чем за 20 календарных дней до дня их проведения. К извещению о проведении торгов прилагается проект инвестиционного договора, который является неотъемлемой частью этого извещения.

18. Электронные документы, связанные с организацией и проведением торгов, в том числе полученные от организатора торгов, участников торгов, хранятся оператором электронной площадки не менее 10 лет, если иное не установлено законодательством об архивном деле в Российской Федерации.

19. Для проведения торгов уведомление о проведении торгов направляется оператору электронной площадки организатором торгов за 2 календарных дня до дня размещения извещения о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации.

20. Прием заявок на участие в торгах и прилагаемых к ним документов осуществляется в течение не менее 10 календарных дней и заканчивается не позднее чем за 2 рабочих дня до дня проведения торгов.

21. К заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, предусмотренные пунктом 8 настоящего документа.

22. Решение организатора торгов о допуске участников торгов к участию в торгах принимается в течение одного рабочего дня со дня окончания срока приема заявок на участие в торгах. Протокол о допуске участников торгов к участию в торгах размещается на официальном сайте Российской Федерации не позднее следующего рабочего дня после дня его подписания.

23. Участник торгов не допускается к участию в торгах по основаниям, предусмотренным пунктом 34 Правил, а также по следующим основаниям:

а) участник торгов не представил или представил несвоевременно документы, предусмотренные пунктом 8 настоящего документа, либо указанные документы содержат недостоверные сведения;

б) участник торгов не соответствует требованиям, предусмотренным пунктом 8 настоящего документа.

24. Проведение торгов должно начаться не позднее одного рабочего дня со дня направления участникам торгов уведомления о признании их участниками торгов.

25. Торги проводятся в день и время, которые указаны в извещении о проведении торгов, путем ознакомления организатора торгов с содержащимися в заявках участников торгов конкурсными предложениями, сравнения их между собой и с конкурсными условиями, а также путем выявления победителя торгов.

26. Протокол о результатах торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации не позднее следующего рабочего дня после дня его подписания.

27. По результатам проведения торгов не допускается заключение инвестиционного договора ранее чем через 10 календарных дней со дня размещения протокола о результатах торгов на официальном сайте Российской Федерации.

28. Инвестиционный договор подписывается организатором торгов в 8 экземплярах и направляется победителю торгов или единственному участнику торгов в случае, если торги были признаны несостоявшимися по причине участия в них единственного участника, в течение 2 рабочих дней со дня истечения срока, указанного в пункте 27 настоящего документа.

29. Инвестиционный договор, подписанный победителем торгов, единственным участником торгов, направляется организатору торгов

в течение 2 рабочих дней со дня направления инвестиционного договора указанным лицам.

30. При уклонении или отказе победителя торгов от подписания инвестиционного договора победитель торгов утрачивает право на заключение указанного договора, предоставленные им в качестве задатка за участие в торгах денежные средства ему не возвращаются. При этом инвестиционный договор, подписанный организатором торгов, направляется в течение 2 рабочих дней со дня истечения срока, указанного в пункте 29 настоящего документа, участнику торгов, конкурсные предложения которого в соответствии с протоколом о результатах торгов были оценены организатором торгов в качестве вторых по сравнению с конкурсными предложениями победителя торгов.

31. В случае направления инвестиционного договора, подписанного организатором торгов, участнику торгов, конкурсные предложения которого были оценены организатором торгов в качестве вторых по сравнению с конкурсными предложениями победителя торгов, подписанный указанным участником торгов инвестиционный договор направляется организатору торгов в течение 2 рабочих дней со дня направления ему инвестиционного договора.

32. В случае если торги были признаны несостоявшимися, организатор торгов составляет и подписывает протокол о признании торгов несостоявшимися. Протокол о признании торгов несостоявшимися размещается на официальном сайте Российской Федерации не позднее следующего рабочего дня после дня его подписания.

33. В случае уклонения или отказа единственного участника торгов или участника торгов, конкурсные предложения которого были оценены организатором торгов в качестве вторых по сравнению с конкурсными предложениями победителя торгов, от заключения инвестиционного договора организатор торгов вправе объявить о проведении повторных торгов. При этом конкурсные условия не могут быть изменены.

34. Взимание оператором электронной площадки платы за участие в торгах с участника торгов, с которым заключается инвестиционный договор, осуществляется в порядке, размере и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.
