



ПРАВИТЕЛЬСТВО СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17 октября 2016 г.

г. Ставрополь

№ 442-п

Об утверждении Порядка принятия решения о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в объекты недвижимого имущества государственной собственности Ставропольского края, закрепленный на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными унитарными предприятиями Ставропольского края и на праве оперативного управления за государственными учреждениями Ставропольского края

В целях реализации пункта 3¹ статьи 7 Закона Ставропольского края «Об управлении и распоряжении имуществом объектами государственной собственности Ставропольского края» Правительство Ставропольского края

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок принятия решения о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в объекты недвижимого имущества государственной собственности Ставропольского края, закрепленный на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными унитарными предприятиями Ставропольского края и на праве оперативного управления за государственными учреждениями Ставропольского края.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя председателя Правительства Ставропольского края – министра экономического развития Ставропольского края Мургу А.Ю.

3. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Губернатор
Ставропольского края



В.В.Владимиров



УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Ставропольского края

от 17 октября 2016 г. № 442-п

ПОРЯДОК

принятия решения о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в объекты недвижимого имущества государственной собственности Ставропольского края, закрепленные на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными унитарными предприятиями Ставропольского края и на праве оперативного управления за государственными учреждениями Ставропольского края

1. Настоящий Порядок в соответствии с пунктом 3¹ статьи 7 Закона Ставропольского края «Об управлении и распоряжении имуществом объектами государственной собственности Ставропольского края» устанавливает процедуру принятия Правительством Ставропольского края решения о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в объекты недвижимого имущества государственной собственности Ставропольского края, закрепленные на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными унитарными предприятиями Ставропольского края и на праве оперативного управления за государственными учреждениями Ставропольского края.

Настоящий Порядок не применяется к правоотношениям по привлечению инвестиций в объекты недвижимого имущества на условиях концессионных соглашений или соглашений о государственно-частном партнерстве.

2. Для целей настоящего Порядка используются следующие понятия:

1) инвестиционный договор – договор, заключенный между инициатором инвестиционного проекта и инвестором инвестиционного проекта, устанавливающий их права и обязанности в связи с осуществлением ими деятельности по инвестированию внебюджетных средств для реконструкции (завершения строительства), реставрации объекта недвижимого имущества независимо от наименования договора (инвестиционного договора, договора об инвестировании, договора (контракта) на реализацию инвестиционного проекта, договора простого товарищества (договора о совместной деятельности), договора на реконструкцию, реставрацию объекта недвижимого имущества);

2) инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций;

3) инициатор инвестиционного проекта – государственное унитарное предприятие Ставропольского края или государственное учреждение

Ставропольского края, для нужд которого реконструируется или реставрируется объект недвижимого имущества;

4) инвестор инвестиционного проекта – физическое или юридическое лицо, заключившее инвестиционный договор и обеспечивающее финансирование (софинансирование) инвестиционного проекта за счет собственных средств, привлечения финансовых ресурсов соинвесторов либо заемных средств;

5) объект инвестирования – объект недвижимого имущества, закрепленный на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственным унитарным предприятием Ставропольского края и на праве оперативного управления за государственным учреждением Ставропольского края.

3. Инициатором инвестиционного проекта вправе выступить орган исполнительной власти Ставропольского края, осуществляющий функции и полномочия учредителя государственного учреждения Ставропольского края или полномочия собственника имущества государственного унитарного предприятия Ставропольского края, для нужд которого реконструируется или реставрируется объект недвижимого имущества (далее – отраслевой орган исполнительной власти края).

4. Инвестиционный договор заключается на основании результатов аукциона на право заключения инвестиционного договора, проводимого инициатором инвестиционного проекта (если иное лицо не установлено в соответствии с пунктом 22 настоящего Порядка) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Существенными условиями инвестиционного договора являются:

1) предмет инвестиционного договора;

2) характеристика и местоположение объекта инвестирования;

3) срок действия инвестиционного договора;

4) объем имущественных прав сторон инвестиционного договора на результаты реализации инвестиционного проекта, в том числе на помещения, относимые к государственной собственности Ставропольского края, а также на помещения, поступающие инвестору инвестиционного проекта на праве собственности либо на праве долгосрочной аренды, расположенные на объекте недвижимого имущества, реконструированном или реставрированном в результате реализации инвестиционного проекта, с указанием местонахождения, площади и иных характеристик, позволяющих однозначно определить эти объекты недвижимого имущества;

5) график реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами;

6) этапы и сроки выполнения работ по реализации инвестиционного проекта с указанием объема направляемых на их реализацию денежных средств;

- 7) суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта;
- 8) охранные обязательства, если предметом инвестиционного договора является объект культурного наследия;
- 9) требования к обеспечению исполнения инвестиционного договора;
- 10) требования к сохранению целевого назначения объекта инвестирования, используемого для целей здравоохранения, образования, культуры и иных социальных целей;
- 11) ответственность сторон за неисполнение условий инвестиционного договора;
- 12) порядок и сроки осуществления контроля за реализацией инвестиционного проекта, а также предоставления отчетности, подтверждающей выполнение инвестором работ в соответствии с инвестиционным проектом и внесенные им инвестиции в объемах и сроки, предусмотренные инвестиционным договором.

6. Дополнительно в инвестиционный договор могут быть включены следующие условия:

- 1) возмещение инвестором инвестиционного проекта инициатору инвестиционного проекта затрат на перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования;
- 2) обязательства инвестора инвестиционного проекта по предоставлению в государственную собственность Ставропольского края жилых помещений, необходимых для расселения проживающих в объекте инвестирования граждан, либо нежилых помещений, необходимых для нужд государственного унитарного предприятия Ставропольского края или государственного учреждения Ставропольского края;
- 3) иные права и обязанности сторон инвестиционного договора, связанные с особенностями объекта инвестирования, предоставляемого для целей осуществления инвестиционной деятельности, и назначением результатов инвестирования (в том числе обязательства по ремонту и реконструкции объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур).

7. Документом, подтверждающим исполнение инвестиционного договора, является акт о результатах реализации инвестиционного проекта, подписываемый инвестором инвестиционного проекта и лицом, уполномоченным на его подписание в соответствии с пунктом 22 настоящего Порядка, в порядке и сроки, установленные инвестиционным договором.

8. Доли сторон инвестиционного договора во введенном в эксплуатацию объекте инвестирования определяются исходя из соотношения вкладов сторон в его реконструкцию (завершение строительства), реставрацию с учетом следующего:

1) размер доли Ставропольского края во введенном в эксплуатацию объекте инвестирования должен быть не менее рыночной стоимости объекта инвестирования до его реконструкции (завершения строительства), реставрации, которая определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта инвестирования до заключения инвестиционного договора;

2) размер доли инвестора инвестиционного проекта во введенном в эксплуатацию объекте инвестирования определяется пропорционально сумме капитальных вложений, затраченных инвестором инвестиционного проекта на его реконструкцию (завершение строительства), реставрацию, которая определяется на основании сметной документации и актов выполненных работ, проверенных и согласованных сторонами инвестиционного договора в установленном инвестиционным договором порядке;

3) предварительные размеры долей сторон инвестиционного договора во введенном в эксплуатацию объекте инвестирования, в том числе количество (площадь) помещений, относимых к государственной собственности Ставропольского края, определяются на момент заключения инвестиционного договора исходя из планируемого объема инвестиций;

4) окончательные размеры долей сторон инвестиционного договора во введенном в эксплуатацию объекте инвестирования, в том числе количество (площадь) помещений, определяются после ввода объекта инвестирования в эксплуатацию.

В случае если объектом инвестирования является объект (объекты) недвижимого имущества, используемые для целей здравоохранения, образования, культуры и иных социальных целей, результат реализации инвестиционного проекта является государственной собственностью Ставропольского края и предоставляется инвестору инвестиционного проекта в аренду. Срок аренды и размер арендной платы определяется по результатам аукциона на право заключения инвестиционного договора и включаются в условия инвестиционного договора. Возмещение затрат инвестора инвестиционного проекта по осуществлению капитальных вложений реализуется путем уменьшения величины арендной платы по договору аренды, заключаемому с инвестором инвестиционного проекта после ввода объекта инвестирования в эксплуатацию, на величину затрат инвестора инвестиционного проекта.

9. Для заключения инвестиционного договора инициатор инвестиционного проекта направляет в отраслевой орган исполнительной власти края заявление на заключение инвестиционного договора (далее – заявление) по форме, утверждаемой министерством имущественных отношений Ставропольского края (далее – минимущество края) (за исключением случаев, если инициатором инвестиционного проекта выступает отраслевой орган исполнительной власти края).

10. К заявлению должны быть представлены следующие документы:

1) копии учредительных документов инициатора инвестиционного проекта;

2) копия свидетельства о государственной регистрации инициатора инвестиционного проекта в Едином государственном реестре юридических лиц;

3) копия свидетельства о постановке инициатора инвестиционного проекта на налоговый учет в налоговом органе;

4) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя или иного уполномоченного лица инициатора инвестиционного проекта, заверенные инициатором инвестиционного проекта;

5) копии годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за последние два финансовых года, копии промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности за истекшие отчетные периоды текущего финансового года или копии годовой и промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности за весь период деятельности инициатора инвестиционного проекта (в случае, если инициатор инвестиционного проекта создан менее двух финансовых лет назад), состоящей из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним (с отметкой или отчетом налогового органа о ее принятии и заверенные инициатором инвестиционного проекта);

6) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения об объекте инвестирования, выданная не ранее чем за 30 календарных дней до даты подачи заявления;

7) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о земельном участке, на котором расположен объект инвестирования, выданная не ранее чем за 30 календарных дней до даты подачи заявления;

8) сведения об обременениях объекта инвестирования с приложением копий документов, подтверждающих такие обременения;

9) кадастровый паспорт объекта инвестирования, выданный не ранее чем за 30 календарных дней до даты подачи заявления;

10) кадастровый паспорт на земельный участок, на котором расположен объект инвестирования, выданный не ранее чем за 30 календарных дней до даты подачи заявления;

11) справка за подписью руководителя государственного унитарного предприятия Ставропольского края или государственного учреждения Ставропольского края, для нужд которого реконструируется или реставрируется объект недвижимого имущества, о фактическом виде использования объекта инвестирования;

12) справка о балансовой стоимости объекта инвестирования на последнюю отчетную дату;

13) справка о принадлежности (непринадлежности) объекта инвестирования к объектам культурного наследия, выданная уполномоченным органом не ранее чем за 30 календарных дней до даты подачи заявления;

14) задание инициатора инвестиционного проекта на подготовку проектной документации или проектно-сметная документация, разработанная по заданию государственного унитарного предприятия Ставропольского края или государственного учреждения Ставропольского края, для нужд которого реконструируется или реставрируется объект недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации (при ее наличии);

15) описание результата инвестиционного проекта, содержащее объем имущественных прав сторон инвестиционного договора на результаты реализации инвестиционного проекта, в том числе на помещения, относимые к государственной собственности Ставропольского края, а также на помещения, поступающие инвестору инвестиционного проекта на праве собственности либо на праве долгосрочной аренды, расположенные на объекте недвижимого имущества, реконструированном или реставрированном в результате реализации инвестиционного проекта, с указанием местонахождения, площади и иных характеристик, позволяющих однозначно определить эти объекты недвижимого имущества;

16) отчет об оценке рыночной стоимости объекта инвестирования, а также отчет об оценке рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора;

17) положительное заключение комиссии по оценке последствий принятия решения о реконструкции, модернизации, об изменении назначения или о ликвидации объекта социальной инфраструктуры для детей, являющегося государственной собственностью Ставропольского края, заключении государственными организациями Ставропольского края, образующими социальную инфраструктуру для детей, договоров аренды закрепленных за ними имущественных объектов государственной собственности Ставропольского края, а также о реорганизации или ликвидации государственных организаций Ставропольского края, образующих социальную инфраструктуру для детей, создаваемой в порядке, установленном постановлением Правительства Ставропольского края от 16 июня 2015 г. № 259-п «О проведении оценки последствий принятия решения о реконструкции, модернизации, об изменении назначения или о ликвидации объекта социальной инфраструктуры для детей, являющегося государственной собственностью Ставропольского края и (или) муниципальной собственностью, заключении государственными организациями Ставропольского края или муниципальными организациями в Ставропольском крае, образующими социальную инфраструктуру для детей, договоров аренды закрепленных за ними имущественных объектов государственной собственности Ставропольского края и (или) муниципальной собственности, а также о реорганизации или ликвидации государственных организаций Ставропольского края или муниципальных организаций в Ставропольском крае, образующих социальную инфраструктуру для детей» (предоставляется в случае если объект инвестирования является объектом социальной инфраструктуры для детей);

18) проект инвестиционного договора;

19) пояснительная записка, содержащая обоснование необходимости реализации инвестиционного проекта, оценку влияния инвестиционного проекта на эффективность деятельности инициатора инвестиционного проекта, определяемую по производственным, финансовым и иным показателям на прогнозный период (3 – 5 лет), и анализ рисков реализации инвестиционного проекта (далее – документы).

Документы, указанные в подпунктах «1» – «5» настоящего пункта, не представляются в случае, если инициатором инвестиционного проекта выступает отраслевой орган исполнительной власти края.

11. Отраслевой орган исполнительной власти края рассматривает представленные инициатором инвестиционного проекта документы, предусмотренные пунктом 10 настоящего Порядка, в течение 30 календарных дней со дня их поступления и по результатам рассмотрения принимает решение о согласовании заключения инвестиционного договора либо об отказе в согласовании его заключения.

12. Решение об отказе в согласовании заключения инвестиционного договора принимается отраслевым органом исполнительной власти края в случае, если:

1) инициатором инвестиционного проекта не представлены или представлены не в полном объеме документы (копии документов), предусмотренные пунктом 10 настоящего Порядка, а также если указанные документы не соответствуют установленным требованиям или содержат противоречивые сведения;

2) реализация инвестиционного проекта противоречит предмету и целям деятельности инициатора инвестиционного проекта, определенным его учредительными документами;

3) инициатором инвестиционного проекта не обоснована необходимость реализации инвестиционного проекта;

4) реализация инвестиционного проекта приведет к ухудшению финансово-экономического состояния инициатора инвестиционного проекта;

5) объект (объекты) недвижимого имущества, составляющий (составляющие) предмет инвестиционного договора, включен (включены) в краевую адресную инвестиционную программу;

6) инициатор инвестиционного проекта находится в стадии реорганизации, ликвидации либо в отношении его применяются в установленном порядке процедуры банкротства, предусмотренные законодательством Российской Федерации;

7) инициатор инвестиционного проекта включен в программу приватизации объектов государственной собственности Ставропольского края либо имеется предложение отраслевого органа исполнительной власти края о при-

ватизации инициатора инвестиционного проекта (если инициатором инвестиционного проекта является государственное унитарное предприятие Ставропольского края);

8) в проекте инвестиционного договора не обозначены условия, предусмотренные пунктом 5 настоящего Порядка.

13. В случае принятия органом исполнительной власти края решения об отказе в согласовании заключения инвестиционного договора отраслевой орган исполнительной власти края в течение 3 рабочих дней со дня принятия такого решения уведомляет об этом инициатора инвестиционного проекта заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, в котором указывает причину принятия решения об отказе в согласовании заключения инвестиционного договора, и возвращает документы, предусмотренные пунктом 10 настоящего Порядка.

14. Инициатор инвестиционного проекта вправе повторно направить в отраслевой орган исполнительной власти края заявление с приложением документов, предусмотренных пунктом 10 настоящего Порядка, после устранения причин, послуживших принятию решения об отказе в согласовании заключения инвестиционного договора.

15. В случае принятия решения о согласовании заключения инвестиционного договора отраслевой орган исполнительной власти края в течение 3 рабочих дней со дня принятия такого решения уведомляет об этом инициатора инвестиционного проекта заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении и направляет в минимущество края заявление, документы, предусмотренные пунктом 10 настоящего Порядка, и решение о согласовании заключения инвестиционного договора.

16. В случае если инициатором инвестиционного проекта выступает отраслевой орган исполнительной власти края заявление и документы, предусмотренные подпунктами «б» – «19» пункта 10 настоящего Порядка, подаются отраслевым органом исполнительной власти края в минимущество края.

17. Минимущество края в течение 10 рабочих дней со дня поступления от отраслевого органа исполнительной власти края заявления и документов, предусмотренных пунктом 10 настоящего Порядка, осуществляет их проверку на соответствие требованиям настоящего Порядка.

В случае несоответствия заявления и документов, предусмотренных пунктом 10 настоящего Порядка, требованиям настоящего Порядка, минимущество края возвращает их на доработку с указанием оснований для возврата.

18. Минимущество края при отсутствии оснований для возврата, предусмотренных пунктом 17 настоящего Порядка, в течение 3 рабочих дней со дня

истечения срока, установленного пунктом 17 настоящего Порядка, направляет в министерство экономического развития Ставропольского края заявление, документы, предусмотренные пунктом 10 настоящего Порядка, решение о согласовании заключения инвестиционного договора в целях их рассмотрения координационным советом по развитию инвестиционной деятельности и конкуренции на территории Ставропольского края, созданным постановлением Правительства Ставропольского края от 20 апреля 2001 г. № 68-п (далее соответственно – минэкономразвития края, координационный совет).

Минэкономразвития края в течение 5 рабочих дней со дня поступления документов, указанных в абзаце первом настоящего пункта, обеспечивает их внесение на рассмотрение координационного совета.

19. Координационный совет в течение 15 рабочих дней со дня представления минэкономразвития края заявления, документов, предусмотренных пунктом 10 настоящего Порядка, и решение о согласовании заключения инвестиционного договора принимает одно из следующих решений:

о рекомендации к заключению инвестиционного договора;
об отказе в даче рекомендации к заключению инвестиционного договора.

20. В решении координационного совета о рекомендации к заключению инвестиционного договора должны быть указаны существенные условия инвестиционного договора, указанные в подпунктах «1» – «7» пункта 5 настоящего Порядка.

21. Минимущество края в течение 10 рабочих дней со дня принятия координационным советом решения о рекомендации к заключению инвестиционного договора обеспечивает подготовку проекта распоряжения Правительства Ставропольского края о даче согласия на заключение сделки по привлечению инвестиций в объект (объекты) инвестирования (далее – распоряжение Правительства Ставропольского края).

22. Распоряжение Правительства Ставропольского края должно содержать:

- 1) характеристику и местонахождение объекта инвестирования;
- 2) срок реализации инвестиционного проекта;
- 3) сведения о лице, уполномоченном на проведение аукциона на право заключения инвестиционного договора и заключение инвестиционного договора;
- 4) сведения об органе исполнительной власти Ставропольского края, уполномоченном на подписание акта о реализации инвестиционного проекта;
- 5) сведения об органе исполнительной власти Ставропольского края, уполномоченном на осуществление контроля за реализацией и выполнением инвестиционного договора;

б) существенные условия инвестиционного договора, указанные в подпунктах «1» – «7» пункта 5 настоящего Порядка.

23. Минимущество края в течение 5 рабочих дней со дня издания распоряжения Правительства Ставропольского края направляет его копию инициатору инвестиционного проекта заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

24. Принятие распоряжения Правительства Ставропольского края является основанием для проведения инициатором инвестиционного проекта (если иное лицо не установлено в соответствии с пунктом 22 настоящего Порядка) не позднее 3 месяцев со дня принятия распоряжения Правительства Ставропольского края аукциона на право заключения инвестиционного договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

25. В случае принятия координационным советом решения об отказе в даче рекомендации к заключению инвестиционного договора минимущество края в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого решения направляет инициатору инвестиционного проекта выписку из решения координационного совета заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.
