|  |
| --- |
| Герб |
| АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НОРИЛЬСКА |

КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

 **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

29.05.2023 г. Норильск № 216

Об утверждении Порядка заключения инвестиционного договора на территории муниципального образования город Норильск

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Законом Красноярского края от 11.07.2019 № 7-2919 «Об инвестиционной политике в Красноярском крае»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок заключения инвестиционного договора на территории муниципального образования город Норильск (прилагается).

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Заполярная правда» и разместить его на официальном сайте муниципального образования город Норильск.

Глава города Норильска Д.В. Карасев

 УТВЕРЖДЕН

постановлением

Администрации города Норильска

от 29.05.2023 № 216

ПОРЯДОК

заключения инвестиционного договора на территории муниципального образования город Норильск

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет порядок и условия заключения инвестиционного договора в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности, либо для создания объекта недвижимого имущества с последующей передачей таких объектов или их частей в собственность муниципального образования город Норильск.

1.2. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Уставом городского округа город Норильск Красноярского края.

1.3. Действие настоящего Порядка распространяется на отношения, связанные с инвестиционной деятельностью на территории муниципального образования город Норильск, осуществляемой в форме капитальных вложений.

Порядок не распространяется на отношения:

1. связанные с вложениями инвестиций в банки и иные кредитные организации, а также в страховые организации, которые регулируются соответственно законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности и законодательством Российской Федерации о страховании;
2. связанные с вложениями инвестиций с использованием инвестиционных платформ, а также на отношения, которые связаны с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и регулируются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
3. связанные с бюджетными инвестициями в объекты капитального строительства муниципальной собственности города Норильска, осуществляемые за счет средств бюджета города Норильска, которые рассматриваются в соответствии с Порядком осуществления бюджетных инвестиций в форме капитальных вложений в объекты капитального строительства муниципальной собственности муниципального образования город Норильск, установленным постановлением Администрации города Норильска;
4. связанные с инвестициями в рамках реализации федеральных законов «О концессионных соглашениях», «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации».

2. Основные понятия, применяемые в настоящем порядке

2.1. В настоящем Порядке используются следующие основные понятия:

– уполномоченный орган (организатор конкурса) – Управление имущества Администрации города Норильска, осуществляющее мероприятия, связанные с организацией конкурса на право заключения инвестиционного договора, подготовкой и утверждением конкурсной документации;

– инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план), в отношении которого принято решение о его реализации в порядке, установленном правовым актом Администрации города Норильска, издаваемым Главой города Норильска;

– инвестиционный договор – договор (или контракт), устанавливающий права и обязанности его сторон: Администрации города Норильска, действующей от имени муниципального образования город Норильск, и инвестора проекта в связи с осуществлением ими деятельности по инвестированию средств в объекты недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности, либо для создания объекта недвижимого имущества с последующей передачей таких объектов или их частей в собственность муниципального образования город Норильск;

– объекты инвестирования - объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности муниципального образования город Норильск, либо созданные объекты недвижимого имущества с последующей передачей таких объектов или их частей в собственность муниципального образования город Норильск, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых планируется осуществить в рамках реализации инвестиционного проекта;

– претендент – физическое или юридическое лицо, подавшее заявку на участие в конкурсе в соответствии с конкурсной документацией;

– предмет конкурса – право на заключение инвестиционного договора в отношении объекта инвестирования;

– участник конкурса – претендент, подавший в соответствии с требованиями настоящего Порядка и конкурсной документацией, заявку и документы на участие в конкурсе, заявка которого соответствует требованиям, установленным настоящим Порядком и конкурсной документацией, и допущена к участию в конкурсе в соответствии с процедурой, установленной настоящим Порядком и конкурсной документацией;

– заявка – заявление по форме, установленной конкурсной документацией, с приложением предусмотренных конкурсной документацией документов, подаваемое претендентом в соответствии с требованиями конкурсной документации;

– конкурсная документация – перечень документов, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в целях проведения конкурса с учетом требований, установленных настоящим Порядком;

– конкурсная комиссия – комиссия, создаваемая решением уполномоченного органа для осуществления процедур проведения конкурса, в которую входят председатель конкурсной комиссии, заместитель председателя, секретарь и члены конкурсной комиссии;

– победитель конкурса – участник конкурса, который предложил лучшие условия исполнения инвестиционного договора;

– инвестор проекта – победитель конкурса, заключивший инвестиционный договор;

 - закрытый конкурс - закрытый конкурентный способ определения инвестора проекта, проводимый в случаях, установленных действующим законодательством РФ:

- решение о реализации инвестиционного проекта - распоряжение Администрации города Норильска, издаваемое Главой города Норильска или иным уполномоченным им лицом, о реализации инвестиционного проекта на территории города Норильска, содержащего особенности реализации инвестиционного проекта, его отдельных этапов (при необходимости) с указанием сроков, а также лиц, ответственных за контроль и исполнение этих этапов, в том числе, проведения конкурсных процедур на право заключения инвестиционного договора и (или) контракта либо, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, на заключение инвестиционного договора и (или) контракта без проведения конкурсных процедур, предоставления прав на земельный участок или имущество, необходимые для реализации инвестиционного проекта и т.д., принятое в порядке, установленном постановлением Администрации города Норильска, издаваемом Главой города Норильска;

- инвестиционные условия - условия, на которых заключается инвестиционный договор, включающие, в том числе: предполагаемый объем инвестиций, в том числе капитальных вложений сторон инвестиционного договора в инвестиционный объект; обязательства инвестора по оказанию услуг, выполнению работ, а также по передаче в муниципальную собственность имущественных и иных прав; предполагаемые способы обеспечения обязательств инвестора; предельные сроки осуществления инвестиционной деятельности; условие о возмещении муниципальному образованию город Норильск затрат муниципального образования город Норильск на снос (демонтаж) муниципального недвижимого имущества, перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования в случае возникновения такой необходимости при реализации инвестиционного договора; об обязательствах инвестора по предоставлению в муниципальную собственность жилых помещений, необходимых для расселения проживающих в объекте недвижимости граждан, либо нежилых помещений, необходимых для перемещения муниципальных учреждений (предприятий); об иных правах и обязанностях сторон инвестиционного договора, связанных с особенностями объекта инвестирования, предоставляемого для целей осуществления инвестиционной деятельности, и назначением результата инвестирования (в том числе обязательства по строительству, ремонту и реконструкции объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству прилегающей территории).

3. Организация и порядок проведения конкурса и заключения инвестиционного договора

3.1. Основанием для проведения конкурса является решение о реализации инвестиционного проекта.

3.2. Заключение инвестиционного договора может быть осуществлено без проведения конкурса (конкурс признается несостоявшимся), в следующих случаях:

– если в течение 30 дней с даты опубликования уполномоченным органом в официальном печатном издании, размещения на официальном сайте муниципального образования город Норильск в информационно-телекоммуникационной сети Интернет сообщения о проведении открытого конкурса поступила одна заявка от претендента с намерением приять участие в конкурсе (заявки от иных претендентов в конкурсную комиссию не поступили), заявка и приложенные к ней документы соответствуют требованиям конкурсной документации и настоящего Порядка, претендент, подавший ее, соответствует требованиям конкурсной документации и настоящего Порядка, и признан конкурсной комиссией единственным участником конкурса в соответствии с настоящим Порядком;

- если в течение 30 дней с даты получения письменного сообщения уполномоченного органа о проведении закрытого конкурса поступила одна заявка от претендента с намерением приять участие в закрытом конкурсе (заявки от иных претендентов в конкурсную комиссию не поступили), заявка и приложенные к ней документы соответствуют требованиям конкурсной документации и настоящим Порядка, претендент, подавший ее, соответствует требованиям конкурсной документации и Порядка, и признан конкурсной комиссией единственным участником закрытого конкурса в соответствии с настоящим Порядком.

3.3. Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней с даты получения решения о реализации инвестиционного проекта обеспечивает заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости:

- инвестиций муниципального образования город Норильск, выраженных не в денежной форме, в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- права на заключение инвестиционного договора в отношении объектов недвижимого имущества муниципальной собственности в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – отчет об оценке).

 3.4. В течение 10 рабочих дней с даты поступления отчета об оценке уполномоченный орган подготавливает проект распоряжения Администрации города Норильска, издаваемого Главой города Норильска или иным уполномоченным им лицом, о проведении конкурса на право заключения инвестиционного договора (далее – Распоряжение).

3.5. В Распоряжении должны быть определены:

– наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона, ответственное должностное лицо уполномоченного органа;

– место, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в конкурсе, порядок приема заявок, место, дата и время определения участников конкурса, место, дата и время проведения конкурса;

– вид конкурса (открытый конкурс или закрытый конкурс);

– критерии конкурса и параметры критериев конкурса (в том числе в отношении земельного(ых) участка(ов), права на которые будут предоставлены по итогам данного конкурса в целях заключения и реализации инвестиционного договора);

– требования, предъявляемые к участникам конкурса и критерии выбора победителя;

– перечень лиц, которым направляются приглашения принять участие в конкурсе, в случае проведения закрытого конкурса;

– инвестиционные условия;

– срок опубликования в официальном печатном издании, размещения на официальном сайте муниципального образования город Норильск в информационно-телекоммуникационной сети Интернет сообщения о проведении открытого конкурса или, в случае проведения закрытого конкурса, срок направления сообщения о проведении закрытого конкурса с приглашением принять участие в закрытом конкурсе на право заключения инвестиционного договора;

– порядок определения объема имущественных прав сторон на результат инвестирования.

3.6. Уполномоченный орган на основании и в сроки, установленные Распоряжением, осуществляет мероприятия, связанные с организацией конкурса, подготовкой и утверждением конкурсной документации, созданием и утверждением персонального состава конкурсной комиссии с учетом положений, установленных настоящим Порядком.

3.7. Конкурсная комиссия принимает заявки с документами от претендентов, организует регистрацию заявок, обеспечивает сохранность представленных заявок и документов, а также конфиденциальность сведений о лицах, подавших заявки.

3.8. Конкурсная комиссия рассматривает заявки претендентов и прилагаемые к заявкам документы, проверяет правильность их оформления и соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, устанавливает своевременность и полноту предоставленных документов.

В случае, если заявка и прилагаемые к ней документы оформлены в соответствие с требованиями, установленными конкурсной документацией, конкурсная комиссия присваивает заявке номер с указанием даты и времени подачи документов.

В течение 3 рабочих дней с даты поступления заявки в конкурсную комиссию в случае ее несоответствия требованиям, установленным конкурсной документацией, конкурсная комиссия уведомляет претендента или его представителя об отказе в приеме заявки с подробным указанием на конкретные причины отказа.

В течение срока приема заявок, в случае устранения выявленных и указанных в уведомлении об отказе в приеме заявки причин отказа, конкурсная комиссия принимает от претендентов повторно поданные заявки на участие в конкурсе.

Претендент вправе внести изменения либо отозвать принятую конкурсной комиссией заявку, уведомив об этом в письменной форме, в любое время до даты начала проведения конкурса.

3.9. В случае, если претендент соответствует требованиям, установленным конкурсной документацией, конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса.

В случае, если претендент не соответствует требованиям, установленным конкурсной документацией, конкурсная комиссия принимает решение об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе.

Решения конкурсной комиссии оформляются протоколами.

В протоколе указывается перечни поступивших заявок, принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками конкурса, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в конкурсе.

Конкурсная комиссия вправе запрашивать информацию и документы в целях проверки соответствия претендента требованиям, указанным в конкурсной документации, у органов власти в соответствии с их компетенцией и иных лиц, за исключением претендентов, подавших заявку на участие в соответствующем конкурсе. При этом уполномоченный орган, конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендентов обязанность подтверждать соответствие требованиям, не указанным в конкурсной документации.

Претендент приобретает статус участника конкурса с момента подписания конкурсной комиссией протокола о признании претендентов участниками конкурса.

3.10. Конкурсная комиссия проводит конкурс и определяет победителя в порядке, установленном конкурсной документацией, путем голосования большинством голосов на заседании конкурсной комиссии при участии в заседании не менее 2/3 членов конкурсной комиссии. При равенстве голосов голос председателя конкурсной комиссии является решающим.

Конкурсная комиссия оформляет протокол о результатах проведения конкурса, где указываются состав конкурсной комиссии, победитель конкурса, результаты голосования, сроки подписания инвестиционного договора с победителем конкурса. Протокол подписывается председателем и членами конкурсной комиссии.

3.11. В течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения конкурса конкурсная комиссия передает уполномоченному органу и победителю конкурса по одному экземпляру протокола о результатах проведения конкурса, победителю конкурса – два экземпляра проекта инвестиционного договора, подписанных уполномоченным должностным лицом Администрации города Норильска или руководителем уполномоченного органа, который составляется путем включения условий исполнения инвестиционного договора, предложенных победителем конкурса в заявке на участие в конкурсе, в проект инвестиционного договора, прилагаемый к конкурсной документации.

3.12. В течение 30 рабочих дней с даты подписания конкурсной комиссией протокола о результатах проведения конкурса, победитель конкурса подписывает проект инвестиционного договора.

3.13. В случае, если победитель конкурса не подписал инвестиционный договор в течение срока, указного в пункте 3.12 настоящего Порядка, конкурсная комиссия отклоняет его заявку и в течение 3 рабочих дней с даты подписания председателем и членами конкурсной комиссии протокола об отказе от заключения договора передает участнику конкурса, предоставившему лучшие условия исполнения инвестиционного договора, следующим за победителем конкурса, один экземпляр протокола и проект договора, подписанный уполномоченным должностным лицом Администрации города Норильска или руководителем уполномоченного органа, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных этим участником конкурса, в заявке на участие в конкурсе, в проект договора, прилагаемый к конкурсной документации.

3.14. В течение 30 рабочих дней с даты подписания конкурсной комиссией протокола, указанного в пункте 3.13 настоящего Порядка, участник конкурса, предоставивший лучшие условия исполнения инвестиционного договора, следующий за победителем конкурса, подписывает проект инвестиционного договора.

4. Состав и требования к конкурсной документации

4.1. Конкурсная документация разрабатывается уполномоченным органом и утверждается начальником уполномоченного органа или иным уполномоченным им лицом.

4.2. Конкурсная документация должна содержать:

– условия конкурса;

– права и обязанности уполномоченного органа, претендентов и участников конкурса;

– описание объекта инвестирования;

– перечень и описание инвестиционных условий;

– проект инвестиционного договора;

– порядок определения объема имущественных прав сторон на результат инвестирования;

– требования, предъявляемые к претендентам;

– критерии конкурса и параметры критериев конкурса;

– перечень документов, представляемых претендентом для участия в конкурсе;

– срок опубликования, размещения сообщения о проведении конкурса;

– порядок представления заявок на участие в конкурсе и требования, предъявляемые к ним;

– порядок внесения изменений в конкурсную документацию, порядок отмены проведения конкурса;

– порядок представления разъяснений конкурсной документации;

– порядок и срок изменения и (или) отзыва заявок на участие в конкурсе;

– порядок, место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе;

– порядок и срок проведения отбора претендентов, дата подписания протокола о проведении отбора претендентов;

– порядок и срок определения победителя конкурса из числа участников конкурса;

– требования к содержанию протокола о результатах проведения конкурса и срок его подписания;

– порядок и сроки опубликования и размещения сообщения о результатах проведения конкурса, уведомления участников конкурса о результатах проведения конкурса;

– порядок и сроки заключения инвестиционного договора;

– требования к победителю конкурса о представлении документов, подтверждающих обеспечение исполнения обязательств по инвестиционному договору.

4.3. В проект инвестиционного договора должны быть включены следующие условия:

– предмет инвестиционного договора;

– характеристики объекта недвижимого имущества, являющегося объектом инвестирования;

– срок действия инвестиционного договора;

– условия предоставления и использования земельного участка в период реализации инвестиционного договора и после его завершения;

– объем имущественных прав сторон на результат инвестирования, в том числе на помещения (долю), поступающие в собственность муниципального образования город Норильск, а также на помещения (долю), поступающие инвестору проекта на праве собственности или на условиях долгосрочной аренды (на срок до 49 лет), расположенные в объекте недвижимого имущества, являющемся результатом инвестирования, с указанием местонахождения, площади и иных характеристик, позволяющих однозначно определить этот объект недвижимого имущества;

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

– суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта;

– график финансирования инвестиционного проекта;

– порядок и сроки перечисления инвестором проекта денежных средств, общий объем которых определяется по результатам конкурса;

– срок после заключения инвестиционного договора, в течение которого инвестором проекта предоставляются банковские гарантии;

– условия страхования рисков, связанных с реализацией инвестиционного проекта;

– охранные обязательства, если предметом инвестиционного договора является объект культурного наследия;

– требования к порядку привлечения строительных организаций;

– ответственность сторон за неисполнение условий инвестиционного договора;

– порядок изменения условий инвестиционного договора;

– порядок осуществления контроля уполномоченным органом за ходом реализации инвестиционного договора;

– порядок и сроки возмещения убытков сторон в случае досрочного расторжения инвестиционного договора.

4.4. Конкурсная документация не должна содержать требования к участникам конкурса, необоснованно ограничивающие доступ какого-либо из участников конкурса к участию в конкурсе и (или) создающие кому-либо из участников конкурса преимущественные условия участия в конкурсе.

5. Требования, предъявляемые к претендентам

5.1. Претендент не может быть признан участником конкурса, если в отношении него на дату рассмотрения заявки:

– проводится процедура ликвидации;

– введена процедура банкротства;

– деятельность приостановлена в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

– имеется недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах). Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято;

– имеется задолженность в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации по гражданско-правовым договорам, либо по муниципальным контрактам.

6. Признание конкурса несостоявшимся

6.1. Конкурс признается несостоявшимся в случаях:

- указанных в пункте 3.2 настоящего Порядка;

- если инвестиционный договор не заключен с победителем конкурса или с участником конкурса, предоставившим лучшие условия исполнения инвестиционного договора, следующим за победителем конкурса, в сроки, указанные в пунктах 3.12, 3.14 настоящего Порядка.

7. Последствия признания конкурса несостоявшимся

7.1. В случаях, указанных в пункте 3.2 настоящего Порядка, Администрация города Норильска заключает инвестиционный договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе, поступившей от указанных в пункте 3.2 настоящего Порядка лиц.

В течение 30 рабочих дней с даты подписания конкурсной комиссией протокола о признании конкурса несостоявшимся лица, указанные в пункте 3.2 настоящего Порядка, подписывают проект инвестиционного договора.

7.2. В случае, если конкурс признан несостоявшимся по основаниям, указанным в абзаце третьем пункта 6.1 настоящего Порядка, Администрацией города Норильска в лице Главы города Норильска или иным уполномоченным им лицом может быть принято решение о проведении нового конкурса в соответствии с настоящим Порядком. При проведении нового конкурса условия конкурса могут быть изменены путем издания нового Распоряжения после внесения изменений в решение о реализации инвестиционного проекта (если изменение условий конкурса затрагивает условия, указанные в решении о реализации инвестиционного проекта).