

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

Постановление Правительства Российской Федерации · № 505 · от 10.08.2007 · Правительство Российской Федерации · Действует с изменениями

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОТ 10 АВГУСТА 2007 Г. № 505

г. Москва

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

Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о принятии федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества.
2. Установить, что Министерство финансов Российской Федерации утверждает:
типовые формы инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества;
типовое задание на проведение оценки рыночной стоимости права заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества;
порядок проведения и условия конкурса по отбору организатора торгов по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества;
порядок организации и проведения аукционов на право заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества;
форму отчета Федерального агентства по управлению государственным имуществом о заключении и исполнении инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества.
3. Федеральному агентству по управлению государственным имуществом ежеквартально, до 15-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в Министерство финансов Российской Федерации отчет о заключении и исполнении инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества по форме, устанавливаемой Министерством финансов Российской Федерации.
4. Министерству финансов Российской Федерации ежеквартально, до 25-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в Правительство Российской Федерации информацию о заключении и исполнении инвестиционных договоров, заключение которых согласовывается Федеральным агентством по управлению государственным имуществом на основании решений Правительства Российской Федерации.

Председатель Правительства
Российской Федерации М.Фрадков

ПОЛОЖЕНИЕ

о принятии федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества

I. Общие положения

1. Настоящее Положение регулирует порядок принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности и закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными учреждениями и унитарными предприятиями, подведомственными федеральным органам исполнительной власти, а также в отношении предоставленных этим организациям земельных участков, за исключением подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, предприятий как имущественных комплексов и находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами территории Российской Федерации (далее - недвижимое имущество), если иной порядок не установлен федеральным законом, актом Президента Российской Федерации, актом Правительства Российской Федерации.

2. Понятия, используемые в настоящем Положении, означают следующее:

"инвестиционный договор" - договор, устанавливающий права и обязанности лиц в связи с осуществлением ими деятельности по инвестированию внебюджетных средств для строительства, реконструкции, реставрации недвижимого имущества независимо от наименования договора (инвестиционный договор, договор об инвестировании, договор (контракт) на реализацию инвестиционного проекта, договор участия в долевом строительстве, договор простого товарищества (договор о совместной деятельности), договор на строительство, реконструкцию, реставрацию объекта недвижимого имущества и т.д.);

"инициатор проекта" - федеральное государственное учреждение или федеральное государственное унитарное предприятие, для нужд которого строится, реконструируется, реставрируется недвижимое имущество;

"инвестор проекта" - физическое или юридическое лицо, победившее на аукционе, заключившее инвестиционный договор и обеспечивающее финансирование (софинансирование) инвестиционного проекта за счет собственных средств, привлечения финансовых ресурсов соинвесторов либо заемных средств.

3. Согласование заключения инвестиционного договора осуществляется Федеральным агентством по управлению государственным имуществом в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

4. Согласование заключения инвестиционного договора осуществляется Федеральным агентством по управлению государственным имуществом на основании решений Правительства Российской Федерации в случае, если:

стоимость недвижимого имущества, определенная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, превышает 150 млн. рублей;

стоимость недвижимого имущества, определенная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, и суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта, в совокупности превышают 500 млн. рублей.

5. Проект решения Правительства Российской Федерации вносится в Правительство Российской Федерации Министерством финансов Российской Федерации.

6. Инвестиционный договор заключается на основании результатов аукциона, проводимого в соответствии с утверждаемым Министерством финансов Российской Федерации порядком организации и проведения аукционов на право заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества.

II. Порядок принятия решения о согласовании проекта инвестиционного договора

7. Инициатор проекта направляет в федеральный орган исполнительной власти, в ведении которого он находится (далее - отраслевой федеральный орган исполнительной власти), заявку на заключение инвестиционного договора и следующие документы (копии документов):

1) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя инициатора проекта (приказ о назначении, трудовой договор);

2) копия свидетельства о внесении записи о государственной регистрации инициатора проекта в Единый государственный реестр юридических лиц;

3) копии учредительных документов инициатора проекта;

4) копия свидетельства о постановке инициатора проекта на учет в налоговый орган;

5) копия годовой бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату;

6) выписка из реестра федерального имущества об объекте недвижимого имущества;

7) копия свидетельства о государственной регистрации права на объект недвижимого имущества;

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

9) документы технического учета объекта недвижимого имущества (технический паспорт, изготовленный организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства);

10) справка о балансовой стоимости объекта недвижимого имущества на последнюю отчетную дату;

11) справка о принадлежности (непринадлежности) объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия, выданная уполномоченным органом;

12) копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества;

13) кадастровый план земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества;

14) градостроительный план земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества;

15) проект инвестиционного договора;

16) технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

17) результаты инженерных изысканий;

18) задание инициатора проекта на подготовку проектной документации;

19) иная проектная документация (при ее наличии);

20) заключение уполномоченного органа (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

21) бизнес-план (технико-экономическое обоснование), включающий в себя обоснование необходимости поступления в результате реализации инвестиционного проекта в собственность Российской Федерации для федеральных нужд в соответствии с законодательством Российской Федерации имущества, его количественные характеристики, оценку влияния инвестиционного проекта на эффективность деятельности предприятия (учреждения), определяемую по производственным, финансовым и иным показателям на прогнозный период (3 - 5 лет), сметно-финансовый расчет денежных потоков инвестиционного проекта (с указанием источников и примерного графика финансирования затрат по нему) и анализ рисков инвестиционного проекта;

22) отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, а также отчет об оценке

рыночной стоимости права заключения инвестиционного договора, проводимой в соответствии с типовым заданием на проведение оценки рыночной стоимости права заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, утвержденным Министерством финансов Российской Федерации.

8. Документы (копии документов), предусмотренные пунктом 7 настоящего Положения, предоставляются в соответствии со следующими требованиями:

копии документов, предусмотренные подпунктами 2, 4, 7 и 12, удостоверяются нотариально;

копии документов, предусмотренные подпунктами 1, 8, 15 - 19, удостоверяются руководителем инициатора проекта;

копии документов, предусмотренные подпунктом 3, удостоверяются нотариально или органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц;

копии документов, предусмотренные подпунктом 5, удостоверяются главным бухгалтером и руководителем инициатора проекта;

документы, предусмотренные подпунктами 6, 9 - 11, 13, 14, 20 - 22, представляются в оригинале.

9. Существенными условиями инвестиционного договора являются:

1) предмет инвестиционного договора;

2) характеристики объекта недвижимого имущества;

3) срок действия инвестиционного договора;

4) условия использования земельного участка в период реализации инвестиционного договора и после его завершения;

5) объем имущественных прав сторон инвестиционного договора на результаты реализации инвестиционного проекта, в том числе на помещения, поступающие в собственность Российской Федерации, а также на помещения, поступающие инвестору проекта на праве собственности или на условиях долгосрочной аренды (на срок до 49 лет), расположенные в объекте недвижимого имущества, построенном, реконструированном, реставрированном в результате реализации инвестиционного проекта, с указанием местонахождения, площади и иных характеристик, позволяющих однозначно определить этот объект недвижимого имущества;

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

7) суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта;

8) график финансирования инвестиционного проекта;

9) порядок и сроки перечисления инвестором проекта денежных средств, общий объем которых определяется по результатам аукциона;

10) банковские гарантии, предоставляемые инвестором проекта перед заключением инвестиционного договора;

11) условия страхования рисков, связанных с реализацией инвестиционного проекта;

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

13) требования к порядку привлечения строительных организаций;

14) ответственность сторон за неисполнение условий инвестиционного договора.

10. Отраслевой федеральный орган исполнительной власти рассматривает представленные инициатором проекта документы (копии документов), предусмотренные пунктом 7 настоящего Положения, в течение 30 календарных дней с даты их поступления и по результатам рассмотрения принимает решение о даче согласия на заключение инвестиционного договора либо об отказе в даче согласия на его заключение.

11. Решение об отказе в даче согласия на заключение инвестиционного договора принимается в случае, если:

- 1) инициатором проекта не представлены или представлены не в полном объеме документы (копии документов), предусмотренные пунктом 7 настоящего Положения, а также если указанные документы не соответствуют установленным требованиям или содержат противоречивые сведения;
 - 2) реализация инвестиционного проекта противоречит предмету и целям деятельности инициатора проекта, определенным его уставом;
 - 3) реализация инвестиционного проекта не предусмотрена программой деятельности федерального государственного унитарного предприятия;
 - 4) инициатором проекта не обоснована необходимость приобретения имущества в результате реализации инвестиционного проекта для федеральных нужд в соответствии с законодательством Российской Федерации;
 - 5) реализация инвестиционного проекта приведет к ухудшению финансово-экономического состояния инициатора проекта, либо не обеспечит достижения установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации показателей эффективности его деятельности, либо не будет способствовать повышению эффективности основной деятельности федерального государственного учреждения, в целях осуществления которой оно создано;
 - 6) финансирование строительства, реконструкции, реставрации объектов недвижимого имущества, составляющих предмет инвестиционного договора, предусмотрено в полном объеме за счет средств федерального бюджета;
 - 7) инициатор проекта находится на стадии ликвидации либо в отношении его применяются в установленном порядке процедуры банкротства, предусмотренные законодательством о несостоятельности (банкротстве);
 - 8) инициатор проекта включен в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества либо имеется заявка отраслевого федерального органа исполнительной власти о приватизации.
12. В случае принятия решения об отказе в даче согласия на заключение инвестиционного договора отраслевой федеральный орган исполнительной власти уведомляет об этом инициатора проекта заказным письмом (с описью вложения), в котором указывает причину отказа.
13. В случае принятия решения о даче согласия на заключение инвестиционного договора отраслевой федеральный орган исполнительной власти направляет в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом соответствующее письмо с приложением заявки инициатора проекта и документов (копий документов), предусмотренных пунктом 7 настоящего Положения, а также уведомляет инициатора проекта о принятом решении заказным письмом (с описью вложения).
14. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом рассматривает документы (копии документов), предусмотренные пунктом 7 настоящего Положения, в течение 30 календарных дней с даты их поступления и по результатам рассмотрения принимает решение о согласовании заключения инвестиционного договора либо об отказе в согласовании.
15. Решение об отказе в согласовании заключения инвестиционного договора принимается в случае, если:
- отчеты об оценке, указанные в подпункте 22 пункта 7 настоящего Положения, составлены с нарушением требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
 - условия проекта инвестиционного договора противоречат законодательству Российской Федерации.
16. В случае принятия решения об отказе в согласовании заключения инвестиционного договора Федеральное агентство по управлению государственным имуществом уведомляет об этом отраслевой федеральный орган исполнительной власти заказным письмом (с описью вложения), в котором указывает причину отказа.
17. Решение о согласовании заключения инвестиционного договора оформляется распоряжением Федерального агентства по управлению государственным имуществом, которое содержит

положения об утверждении проекта инвестиционного договора и начальных условий аукциона. В случае принятия решения о согласовании заключения инвестиционного договора Федеральное агентство по управлению государственным имуществом уведомляет об этом инициатора проекта путем направления ему письма с приложением копии распоряжения, а также организатора аукциона - путем направления ему письма с приложением документов (копий документов), предусмотренных пунктом 7 настоящего Положения, и копии распоряжения.

18. В случаях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Положения, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом направляет в Министерство финансов Российской Федерации для последующего представления в Правительство Российской Федерации в целях принятия им решения о вовлечении объекта недвижимого имущества в инвестиционный процесс следующие документы:

- 1) документы (копии документов), предусмотренные пунктом 7 настоящего Положения;
- 2) письмо отраслевого федерального органа исполнительной власти о даче согласия на заключение инвестиционного договора;
- 3) проект решения Правительства Российской Федерации.

19. Инвестиционный договор оформляется в 4 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 из которых передаются отраслевому федеральному органу исполнительной власти, Федеральному агентству по управлению государственным имуществом, инициатору проекта и инвестору проекта. При наличии 2 и более инвесторов количество экземпляров инвестиционного договора соответственно увеличивается.

20. Исполнение обязательств по инвестиционному договору подтверждается актом реализации инвестиционного договора, утверждаемым Федеральным агентством по управлению государственным имуществом.
