

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 10 августа 2007 г. N 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

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. Министерству экономического развития и торговли Российской Федерации в 3-месячный срок утвердить:

 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 федеральным имуществом о заключении и исполнении инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества.

3. Федеральному агентству по управлению федеральным имуществом ежеквартально, до 15-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации отчет о заключении и исполнении инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества по форме, устанавливаемой Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

4. Министерству экономического развития и торговли 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 федеральным имуществом на основании решений Правительства Российской Федерации.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. ФРАДКОВ

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 10 августа 2007 г. N 505

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 федеральным имуществом в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

4. Согласование заключения инвестиционного договора осуществляется Федеральным агентством по управлению федеральным 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 экономического развития и торговли Российской Федерации.

6. Инвестиционный договор заключается на основании результатов аукциона, проводимого в соответствии с утверждаемым Министерством экономического развития и торговли 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, утверждаемым Министерством экономического развития и торговли 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;

б) 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 федеральным 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 федеральным 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 федеральным 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 федеральным 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 федеральным 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 федеральным имуществом направляет в Министерство экономического развития и торговли 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 федеральным 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 федеральным имуществом.
