

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА на право участия в инвестиционном проекте

1. Основные положения.

1.1. Настоящее положение о порядке проведения конкурса организации на право участия в инвестиционном проекте (далее – Положение) определяет условия участия в инвестиционном проекте строительства Объекта, порядок проведения конкурса организации на право участия в инвестиционном проекте строительства Объекта, порядок заключения Инвестиционного договора с победителем конкурса.

1.2. В Положении используются следующие термины и определения:

1.2.1. Заказчик – Автономная некоммерческая организация «Центр Содействия Строительству Белгородской области» (АНО «ЦСС БО»).

1.2.2. Технический заказчик – профессиональный участник инвестиционно-строительного проекта, осуществляющий организацию, планирование и управление строительством, направленные на своевременное и надлежащее выполнение всеми участниками проекта обязательств с целью его успешной реализации.

1.2.3. Инвестор – Победитель конкурса, заключивший Инвестиционный договор.

1.2.4. Земельные участки – участки с кадастровыми номерами 31:16:0117007:300, 31:16:0117007:311, 31:16:0117007:324, 31:16:0117007:315, 31:16:0117007:328, расположенные в границах проекта «Комплексное развитие территории жилой застройки квартала в границах Свято-Троицкого бульвара, пр. Славы, ул. 50-летия Белгородской области, пр. Б. Хмельницкого Белого квартала в городском округе «Город Белгород» (отображен в Концепции комплексного развития территории «Белый квартал», предоставленные Застройщику как арендатору для строительства Объектов.

1.2.5. Инвестиционный объект, Объект – возводимый объект общественно-делового назначения с конкретным проектным номером по проекту планировки территории, строящийся на Земельном участке.

1.2.6. Инвестиционный проект, Проект – совокупность финансовых, юридических и организационных мероприятий по строительству Объекта на Земельном участке.

1.2.7. Комиссия конкурса, Комиссия – комиссия из числа работников и представителей АНО «ЦСС БО», сформированная приказом АНО «ЦСС БО» и действующая в целях рассмотрения поданных заявок и определения Победителя.

1.2.8. Победитель конкурса, Победитель – Участник, по заключению Комиссии предложивший лучшие условия участия в Инвестиционном проекте и получивший право заключения Инвестиционного договора.

1.2.9. Предмет конкурса – право заключения Инвестиционного договора.

1.2.10. Критерии оценки и определения Победителя – условия участия в Инвестиционном проекте.

1.2.11. Претендент – юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, физическое лицо, намеревающееся заключить и исполнить Инвестиционный договор на указанных в нем условиях, подавшее в установленном порядке заявку и документы для участия в конкурсе.

1.2.12. Организатор конкурса, Организатор – Автономная некоммерческая организация «Центр Содействия Строительству Белгородской области».

1.2.13. Участник конкурса, Участник – Претендент, допущенный в установленном настоящим Положением порядке Организатором для участия в конкурсе.

1.2.14. Сайт Организатора – страница Организатора в сети Интернет <http://https://www.css31.ru/>, <https://belkvartal31.ru/> на которых Организатор размещает объявление о проведении конкурса, а также иные документы и сведения, имеющие отношение к конкурсу.

1.2.15. Инвестиционный договор с Инвестором – заключаемый между Заказчиком и Инвестором договор, который определяет сумму, порядок, сроки и иные условия внесения Инвестором инвестиций в строительство Объекта (далее – Инвестиционный взнос Инвестора), а также площадь, порядок, сроки и иные условия передачи Инвестору нежилых помещений в Объекте после ввода Объекта в эксплуатацию, исходя из инвестиционной стоимости 1-го квадратного метра Общей площади Объекта.

1.3. Договор генподряда/подряда – заключаемый между Застройщиком и подрядчиком договор, который определяет состав, объемы, сроки, порядок и иные условия выполнения Инвестором строительных работ на Объекте согласно проектной документации, Техническому заданию, АГО, по цене, предложенной Инвестором при участии в конкурсе.

1.4. Общая площадь Объекта – для целей Положения – предусмотренная проектной документацией строительства Объекта площадь всех нежилых помещений в Объекте, предназначенная для передачи Инвестору.

1.5. Бюджет проекта – общая плановая стоимость всех работ и затрат в связи со строительством Объекта. Бюджет проекта, включаемый в Инвестиционный договор с Застройщиком, Инвестиционный договор с Инвестором, определяется по итогам конкурса на основе предложения Инвестора о цене.

1.6. Инвестиционная стоимость – стоимость 1-го квадратного метра Общей площади Объекта. Инвестиционная стоимость, включаемая в Инвестиционный договор, определяется по итогам конкурса на основе предложения Инвестора о цене.

2. Описание участия сторон в Инвестиционном проекте.

2.1. В Инвестиционном проекте участвуют Заказчик и Инвестор.

2.2. Заказчик за счет Инвестора обеспечивает получение проектно-сметной документации.

2.3. Заказчик за счет Инвестора обеспечивает прохождение экспертизы, получение разрешения на строительство.

2.4. Заказчик за счет Инвестора обеспечивает авторский надзор и строительный контроль, на протяжении всего действия настоящего Договора, своими силами и/или с привлечением третьих лиц.

2.5. Размер Инвестиционного вноса Инвестора определяется по итогам конкурса.

2.6. Инвестиционный взнос Инвестора вносится по утвержденному Инвестиционным договором графику.

3. Условия участия в Инвестиционном проекте.

3.1. Внесение денежных средств на обеспечение заявки на участие в конкурсе.

3.2. Наличие у Претендента материально-технических и кадровых ресурсов, необходимых и достаточных, по суждению Организатора, для надлежащего исполнения обязательств по Договору.

3.3. Отсутствие у Претендента каких-либо негативных факторов, влияющих на возможность исполнения обязательств по Договору: не состоит в реестрах недобросовестных поставщиков, не имеет признаков банкротства.

3.4. Наличие у Претендента опыта строительства объектов приветствуется.

4. Процедура проведения конкурса.

4.1. Отбор Победителя осуществляется Организатором на основании конкурса последовательно следующими этапами:

4.1.1. Первый этап – опубликование объявления о конкурсе, организация приема заявок, подача и отзыв заявок Претендентами.

4.1.2. Второй этап – вскрытие заявок, определение Участников, рассмотрение заявок, оценка предложений, определение Победителя и Участника, занявшего второе место.

4.1.3. Третий этап – заключение Инвестиционного договора с Победителем или единственным Участником или Участником, занявшим второе место.

5. Порядок приема заявок.

5.1. В день утверждения Приказа Организатор публикует на сайте Организатора в сети «Интернет» объявление о конкурсе, а также размещает иные документы и сведения, имеющие отношение к конкурсу.

5.2. Юридическую силу имеют объявление и иные документы, и сведения, имеющие отношение к конкурсу, размещенные на сайте Организатора.

5.3. Прием Заявок и прилагаемых документов начинается и заканчивается в даты и время, указанные в объявлении.

5.4. Для участия в конкурсе Претендент до даты и времени окончания приема заявок:

5.4.1. Формирует заявку по форме (далее – Заявка) и прилагаемые к ней документы по требованиям к Положению и загружает их на сайт Организатора, либо доставляет документы нарочно.

В связи с ограничением срока подачи заявок, направление корреспонденции почтой является ненадлежащим способом подачи документов.

Заявка и прилагаемые к ней документы, сформированные на бумажном носителе, прошиваются в единый том со сквозной нумерацией всех листов, заверенный на обороте печатью и подписью уполномоченного лица Претендента, подписавшего Заявку.

5.4.2. Заявка и прилагаемые к ней документы на бумажном носителе в запечатанном конверте с пометкой «Конкурс на право заключения договора участия в инвестиционном проекте» доставляются Претендентом нарочно по адресу, указанному в объявлении.

5.5. Заявка и прилагаемые к ней документы принимаются Организатором по адресу Организатора начиная с даты начала приема заявок до даты и времени окончания приема заявок, в рабочее время по рабочим дням с понедельника по пятницу с 10.00 до 17.00 часов по местному времени (перерыв с 13 до 14 часов).

5.6. Одно лицо имеет право подать только одну Заявку. При приеме Заявок от Претендентов Организатор обеспечивает:

5.6.1. Регистрацию заявок и прилагаемых к ним документов с присвоением каждой заявке номера, даты и времени приема.

5.6.2. Конфиденциальность данных о Претендентах и Заявках.

5.7. Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного в объявлении срока, Организатором не принимаются и не регистрируются. Заявка считается поданной в установленный в объявлении срок, если она доставлена по адресу Организатора до указанных в объявлении даты и времени окончания приема заявок.

5.8. Претендент вправе не позднее времени и даты окончания приема заявок отозвать Заявку путем направления письменного уведомления об отзыве Заявки по электронному адресу Организатора. В случае отзыва Претендентом заявки, Организатором делается соответствующая отметка в журнале регистрации заявок.

5.9. Претендент вправе не позднее времени и даты окончания приема заявок изменить Заявку, путем ее отзыва и подачи новой Заявки согласно пункту 5.4 Положения.

5.10. Претендент вправе не позднее пяти рабочих дней до даты окончания приема заявок, направить Организатору запрос на разъяснение порядка конкурса по электронной почте с пометкой в теме письма «Запрос на разъяснение порядка конкурса на право заключения договора участия в инвестиционном проекте». Организатор направляет ответы на запросы в течение трех рабочих дней после даты поступления запроса.

5.11. Организатор не позднее трех рабочих дней до даты окончания приема заявок вправе отказаться от проведения конкурса и уведомить Претендентов путем размещения уведомления об отмене конкурса на сайте Организатора.

5.12. Организатор не позднее чем за пять дней до даты окончания приема заявок вправе внести, в том числе по итогам рассмотрения запросов Претендентов, изменения в объявление, Положение и другие документы, имеющие отношение к конкурсу (за исключением предмета конкурса), и уведомить Претендентов путем размещения уведомления о внесении изменений и новой редакции (изменений) объявления, Положения (других документов, имеющих отношение к конкурсу) на сайте Организатора не позднее одного рабочего дня после даты внесения изменений. Срок приема заявок продлевается, при необходимости, таким образом, чтобы с даты размещения таких изменений до даты окончания приема заявок этот срок составлял не менее чем пять календарных дней.

5.13. Претендент самостоятельно отслеживает информацию и новости по конкурсу на сайте Организатора.

6. Порядок внесения и возврата обеспечения заявки

6.1. Обеспечение заявки в размере 5 % (пять процентов) от стоимости Инвестиционного взноса перечисляется Претендентом на условиях Положения в размере и по реквизитам счета Заказчика, указанным в объявлении. Обеспечение заявки не является задатком.

6.2. Расходы по внесению обеспечения заявки несет Претендент, расходы по возврату обеспечения заявки несет Организатор.

6.3. На сумму обеспечения заявки, внесенную на счет Организатора, проценты Претенденту за пользование денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.

6.4. Организатор обеспечивает сохранность обеспечения заявки и несет ответственность за ее утрату в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Непоступление обеспечения заявки на счет Организатора на указанные в объявлении дату и время рассмотрения заявок в установленном размере является основанием для недопуска Претендента к участию в Отборе. Факт поступления обеспечения заявки подтверждается выпиской со счета Организатора на начало операционного дня обслуживающего банка в дату рассмотрения заявок.

6.6. Лицам, перечислившим обеспечения заявки для участия в Отборе, обеспечение заявки возвращается в следующем порядке:

6.6.1. Претенденту, перечислившему обеспечения заявки до даты отказа Организатора от проведения Отбора, в течение пяти рабочих дней после даты отказа Организатора от проведения Отбора.

6.6.2. Претенденту, не допущенному к участию в Отборе, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок и определения Участников.

6.6.3. Претенденту, отозвавшему Заявку в установленный срок, в течение пяти рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве Заявки.

6.6.4. Единственному Участнику, Участнику, занявшему второе место, отказавшемуся от заключения Договоров, в течение пяти рабочих дней со дня поступления Организатору уведомления об отказе от заключения Договоров.

6.6.5. Участнику, за исключением Победителя и Участника, занявшего второе место, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола итогов Отбора.

6.6.6. Участнику, занявшему второе место, в течение пяти рабочих дней со дня подписания Победителем Договора.

7. Критериями определения победителя конкурса

7.1. Критериями определения победителя конкурса являются:

№	Критерий	Процентное распределение
1.	Параметры участника (классификация организации, штат, годовой оборот, сфера деятельности и тд.)	10 %
2.	Объемы финансирования проекта – стоимость, предложенная Участником	40 %
3.	Объемы планируемой уплаты налоговых платежей в региональный бюджет	10 %
4.	Комиссионная оценка предложений по эффективному целевому использованию Объекта (бизнес -концепции)	10 %
5.	Предполагаемое количество организуемых рабочих мест	10 %
6.	Планируемое количество посетителей/клиентов в месяц	10 %
6.	Наличие опыта работы инвестора с проектами развития территорий	10 %
	Общий объем	100 %

8. Порядок рассмотрения заявок, определения Участников и Победителя (Участника, с которым заключаются Договоры).

8.1. Рассмотрение Заявок и определение Участников проводится в два этапа.

8.2. На первом этапе в указанные в объявлении дату и время первого этапа рассмотрения Заявок Комиссия по адресу Организатора на своем заседании осуществляет:

8.2.1. Рассмотрение уведомлений об отзыве Заявок.

8.2.2. Закрытие журнала регистрации Заявок.

8.2.3. Вскрытие конвертов с Заявками.

8.2.4. Экспресс проверку Заявок на комплектность в соответствии требованиями Положения.

8.2.5. Проверку поступления обеспечения по каждой Заявке.

8.2.6. Принятие решений о допуске или недопуске Заявок Претендентов ко второму этапу рассмотрения Заявок.

8.3. При рассмотрении Заявок Комиссия вправе осуществлять видео- и аудиозапись.

8.4. Перед рассмотрением Заявок председатель Комиссии информирует присутствующих о праве подать или отозвать Заявку до начала рассмотрения Заявок. В таком случае секретарь Комиссии принимает конверт с Заявкой (уведомление об отзыве Заявки) и вносит соответствующую запись в журнал регистрации Заявок. После

регистрации всех Заявок секретарь Комиссии закрывает журнал регистрации Заявок (Заявки больше не принимаются и не отзываются), оглашает общее число поданных Заявок, и Комиссия переходит к рассмотрению Заявок.

8.5. Рассмотрению подлежат Заявки, которые не отозваны до закрытия журнала регистрации Заявок.

8.6. Заявки рассматриваются в порядке их регистрации. Каждая последующая Заявка рассматривается после того, как в отношении предыдущей Заявки будут проведены вскрытие конверта, экспресс проверка Заявки на комплектность, проверка поступления обеспечения, принятие решения Комиссии о допуске или не допуске Заявки Претендента ко второму этапу рассмотрения Заявок.

8.7. На первом этапе Заявка Претендента отклоняется, и Претендент не допускается ко второму этапу рассмотрения Заявок при выявлении следующих нарушений:

8.7.1. Заявка подготовлена, прошита, пронумерована или завизирована с нарушением требований Положения.

8.7.2. Комплектность Заявки не соответствует требованиям Положения, в том числе представлены не все документы в соответствии с Положением, или оформление представленных документов не соответствует требованиям, установленным Положением.

8.7.3. Не подтвержден факт поступления обеспечения в установленный объявлением срок.

8.7.4. Заявка подана (подписана) лицом, не уполномоченным Претендентом на осуществление таких действий.

8.7.5. Представленные документы не подтверждают право Претендента на участие в конкурсе, в том числе отсутствуют документы об одобрении органом юридического лица сделки по внесению обеспечения и заключения Договоров по итогам конкурса как сделок с заинтересованностью / сделок, влекущих конфликт интересов, требующих соблюдения специальных требований законодательства Российской Федерации к порядку совершения таких сделок.

8.7.6. От одного Претендента подано более одной Заявки (отклоняются все заявки Претендента).

8.7.7. Заявка Претендента поступила после окончания срока приема заявок.

8.8. Заявка Претендента может быть принята, а Претендент допущен ко второму этапу рассмотрения Заявок, если выявленные нарушения, по решению Комиссии, несущественны и не препятствуют участию Претендента в конкурсе и не могут влиять на результаты конкурса или исказить их.

8.9. По результатам первого этапа рассмотрения Заявок не позднее одного рабочего дня составляется протокол, подписываемый присутствовавшими на заседании членами Комиссии, в котором указывается принятое решение по каждому Претенденту (допущен или не допущен ко второму этапу рассмотрения Заявок) и обоснование принятого решения.

8.10. В день подписания протокол размещается на сайте Организатора. Уведомления Претендентам не рассылаются.

8.11. Второй этап рассмотрения Заявок проводится в течение не более двух рабочих дней после подписания протокола о результатах первого этапа рассмотрения Заявок.

8.12. На втором этапе Организатор осуществляет:

8.12.1. Проверку соответствия информации, указанной в Заявках и документах, приложенных к Заявкам, требованиям к оформлению Заявки и подтверждающих документов.

8.12.2. Проверку соответствия предложений Участников требованиям Порядка оценки Заявок Участников.

8.12.3. Проверку соответствия внесенной суммы обеспечения размеру, указанному в объявлении.

8.12.4. Оценку заявок, присвоение процентов каждой Заявке, ранжирование Заявок в соответствии с присвоенными итоговыми баллами.

8.12.5. Определение победителя конкурса и условия исполнения Договора.

8.13. В дату и время второго этапа рассмотрения Заявок Комиссия по адресу Организатора на своем заседании осуществляет:

8.13.1. Оглашение результатов проверки соответствия информации, указанной в Заявках и документах, приложенных к Заявкам каждого Участника.

8.13.2. Оглашение Участников, Заявки которых отклоняются при выявлении нарушений.

8.13.3. Оглашение результатов оценки Заявок Участников, присвоенных итоговых процентов каждой Заявке.

8.13.4. Оглашение Победителя конкурса и Участника, занявшего второе место.

8.14. На втором этапе Заявка Участника отклоняется, и Участник снимается с конкурса при выявлении следующих нарушений:

8.14.1. Заявка и/или прилагаемые документы оформлены с нарушением требований Положения.

8.14.2. Несоответствие предложения Участника хотя бы одному из установленных Положением допустимых значений по критериям конкурса.

8.14.3. Умышленное предоставление Участником недостоверных сведений.

8.14.4. Наличие в отношении Участника возбужденных процедур ликвидации, наличие решения арбитражного суда о признании Участника конкурса несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

8.14.5. Приостановление деятельности Участника в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

8.14.6. Включение Участника в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), предусмотренный Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ, в том числе информации об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа.

8.14.7. Наличие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа, лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа, или главного бухгалтера Участника судимости за преступления в сфере экономики и (или) преступления, предусмотренные статьями 289, 290, 291, 291.1 Уголовного кодекса Российской Федерации (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также применение в отношении указанных физических лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью, которые связаны с предметом Инвестиционного договора, и административного наказания в виде дисквалификации.

8.15. Заявка Участника может быть принята, а Участник не снят с конкурса, если выявленные нарушения, по решению Комиссии, не существенны, не препятствуют участию Участника в конкурсе и не могут влиять на результаты конкурса или исказить их.

8.16. Победителем конкурса признается Участник, который предложил Организатору лучшие условия исполнения Инвестиционного договора, и Заявке которого присвоен максимальный итоговый процент. При равенстве итоговых баллов нескольких Заявок Победителем признается Участник, чья Заявка была зарегистрирована на конкурс ранее.

8.17. Участником, занявшим второе место, признается Участник, Заявке которого при указанных в Заявке условиях исполнения Договоров присвоен процент меньше, чем у Победителя, но больше, чем у остальных Участников. При равенстве условий нескольких Заявок Участником, занявшим второе место, признается Участник, чья Заявка была зарегистрирована на конкурс ранее.

8.18. По итогам конкурса не позднее даты, указанной в объявлении, составляется протокол итогов конкурса, подписываемый присутствовавшими на заседании членами Комиссии, в котором указывается:

8.18.1. Принятое решение по каждому Претенденту (допущен или не допущен к конкурсу) с обоснованием принятого решения.

8.18.2. Предложения Участников об условиях исполнения Договоров.

8.18.3. Количество присвоенных каждой Заявке процентов по каждому критерию, итоговые проценты, присвоенные каждой Заявке.

8.18.4. Список Участников, ранжированных в порядке убывания итогового процента соответствующей Заявки.

8.18.5. Победитель, Участник, занявший второе место, и сформированные по итогам конкурса условия исполнения Договоров, предложенные Победителем и Участником, занявшим второе место.

8.19. Если по завершению срока приема Заявок не подана ни одна Заявка:

8.19.1. Конкурс признается несостоявшимся.

8.19.2. Комиссией принимается решение о повторном проведении конкурса, изменении условий конкурса.

8.19.3. При наличии единственного Участника, единственная заявка которого соответствует условиям конкурса, Комиссия принимает решение о заключении Договора с единственным Участником на условиях, предложенных единственным Участником.

8.19.4. Комиссией составляется протокол итогов конкурса, в который вносятся решения о признании конкурса не состоявшимся или решения о заключении Договора и условий исполнения Договора, в соответствии с предложенными единственным Участником.

8.20. Если по итогам конкурса итоговый процент Победителя, единственного Участника, Участника, занявшего второе место (при отказе Победителя от заключения Инвестиционного договора) будет менее значения 80, Организатор вправе отменить итоги конкурса, о чем составляется соответствующий протокол.

8.21. Протокол итогов конкурса составляется в трех экземплярах.

8.22. Не позднее одного рабочего дня после заседания Комиссии Организатор публикует протокол итогов конкурса на сайте Организатора. Уведомления Участникам не рассылаются.

9. Порядок заключения Инвестиционного договора.

9.1. Организатор в течение 3-х рабочих дней после даты подведения итогов конкурса подготавливает для Победителя (единственного Участника) Инвестиционный договор по типовым формам, утвержденным Приказом, с включением в них условий исполнения договора, обеспечивает подписание со своей стороны и направляет Победителю (единственному Участнику) для подписания.

9.2. Победитель (единственный Участник) не позднее 10-ти календарных дней после подведения итогов конкурса подписывает Инвестиционный договор и возвращает по один экземпляр договора Организатору.

9.3. При неполучении Организатором от Победителя в установленный срок подписанного Инвестиционного договора с Инвестором, Победитель признается уклонившимся от заключения договора.

9.4. В таком случае Организатор вправе заключить Инвестиционный договор с Участником, занявшим второе место.

9.5. Для этого Организатор в течение 3-х рабочих дней после даты признания Победителя уклонившимся от заключения договоров подготавливает для Участника, занявшего второе место, Инвестиционный договор по типовой форме, утвержденной Приказом, обеспечивает подписание со своей стороны и направляет Участнику, занявшему второе место, для подписания.

9.6. Участник, занявший второе место, не позднее 3-х рабочих дней с даты получения проектов договоров подписывает Инвестиционный договор и возвращает по один экземпляр договора Организатору или направляет Организатору письменное уведомление об отказе от заключения Инвестиционного договора.

9.7. При отказе Участника, занявшего второе место, от заключения договора, результаты конкурса аннулируются.

9.8. Победитель несет последствия отказа от заключения Договора в соответствии с Положением.

ПОДГОТОВЛЕН И РАЗРАБОТАН АНО "ЦСС БО"

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И СВЕДЕНИЙ,
обязательных к предоставлению Претендентами в составе Заявки, и требования к
их подготовке и оформлению**

1. Документы о Претенденте и полномочиях по участию в конкурсе:

1.1. Документ, подтверждающий полномочия руководителя Претендента на осуществление действий от имени Претендента (решение о назначении этого лица или об его избрании) и в соответствии с которым руководитель Претендента обладает правом действовать от имени Претендента без доверенности.

1.2. В случае если от имени Претендента действует его представитель по доверенности – доверенность на осуществление действий от имени Претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени Претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем Претендента – также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

1.3. Решение об одобрении высшим органом юридического лица (иным, уполномоченным уставом органом) сделки по внесению обеспечения и заключения Инвестиционного договора по итогам конкурса как крупной сделки, сделки с заинтересованностью / сделки, влекущей конфликт интересов, требующей соблюдения специальных требований законодательства Российской Федерации к порядку совершения такой сделки.

1.4. Копия Устава Претендента со всеми изменениями и дополнениями, заверенная лицом, подписавшим Заявку.

1.5. Копия Свидетельства о государственной регистрации Претендента, заверенная лицом, подписавшим Заявку.

1.6. Копия Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе Претендента, заверенная лицом, подписавшим Заявку.

2. Документы, подтверждающие внесение обеспечения (платежный документ с отметкой банка).

3. Документы, подтверждающие соответствие требованиям и критериям, установленным Положением:

3.1. Предложение бизнес -концепции (планируемое использование возводимого объекта, вид деятельности, количество создаваемых рабочих мест, оценка трафика посещаемости, объем планируемых налоговых отчислений);

3.2. Сведения об отсутствии задолженности по налогам и сборам;

3.3. Справка об основных материально-технических ресурсах, предполагаемых для выполнения договора.

3.4. Справка о кадровых ресурсах.

4. Иные документы (по желанию Участника).

**Требования к подготовке и оформлению заявки, документов и сведений,
прилагаемых к заявке:**

1. Заявка и прилагаемые документы прошиваются в единый том со сквозной нумерацией всех листов, заверенный на обороте печатью и подписью уполномоченного лица Претендента, подписавшего Заявку.

2. Участник несет ответственность за достоверность представленной информации.

ПОДГОТОВЛЕН И РАЗРАБОТАН АНО "ЦСС БО"

Приложение № 2
к Положению о порядке проведения
конкурса на право участия в
инвестиционном проекте

На бланке Претендента
Дата _____ Исх. № _____

Организатору конкурса

**ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ
на право заключения договора участия в инвестиционном проекте
(установленная форма)**

г. Белгород

« ____ » _____ 20__ г

1. Настоящим _____
(полное наименование организации),

в лице _____
(фамилия, имя, отчество уполномоченного лица),

действующего на основании _____,
(наименование, № и дата документа о полномочиях),

(далее – Претендент) подает Заявку и выражает свое намерение участвовать в конкурсе на право участия в инвестиционном проекте по строительству объекта общественно-делового назначения на земельном участке с кадастровым номером _____, расположенными в границах проекта «Комплексное развитие территории жилой застройки квартала в границах Свято-Троицкого бульвара, пр. Славы, ул. 50-летия Белгородской области, пр. Б. Хмельницкого Белого квартала в городском округе «Город Белгород».

Подтверждает, что ознакомлен с приказом Автономной некоммерческой организации «Центр Содействия Строительству Белгородской области» (далее – Организатор), Положением о конкурсе на право участия в инвестиционном проекте (далее – Положение) и всеми приложениями к Приказу и Положению, размещенными на сайте Организатора в сети Интернет по адресу <http://https://www.css31.ru/>, <https://belkvartal31.ru/>.

2. Термины и определения, использованные в Заявке и приложениях к ней, имеют значение в соответствии с Приказом и Положением.

3. Сведения о Претенденте.

Организационно-правовая форма	
Почтовый адрес	
Место нахождения	
ИНН Претендента	
Фамилия, имя, отчество единоличного исполнительного органа Претендента	
Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица Претендента	
Номер контактного телефона, факс, адрес электронной почты единоличного исполнительного органа и/или уполномоченного лица Претендента	

ИНН (при наличии) учредителей, членов коллегияльного исполнительного органа, лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа участника	
Реквизиты банковского счета	

4. Предложение Претендента об условиях исполнения Инвестиционного договора.

Условие	Порядок заполнения	Предложение
Внесение денежных средств на обеспечение заявки на участие в конкурсе	Указать сумму в рублях с точностью до целого	
Наличие у Претендента материально-технических и кадровых ресурсов, необходимых и достаточных для надлежащего исполнения обязательств по Договору	Указать «Да» или «Нет»	
Отсутствие у Претендента каких-либо негативных факторов, влияющих на возможность исполнения обязательств по Договору: не состоит в реестрах недобросовестных поставщиков, не имеет признаков банкротства	Указать «Да» или «Нет»	
Наличие у Претендента опыта строительства объектов	Указать «Да» или «Нет»	

5. Настоящим Претендент обязуется:

5.1. Соблюдать условия и порядок проведения конкурса, установленный в Положении.

5.2. В случае признания Победителем и по иным установленным Положением основаниям в установленный Положением срок заключить Инвестиционный договор на условиях, утвержденных Приказом типовой формы (далее - Договор) и предложения Претендента, которое указано в настоящей Заявке.

6. Настоящим Претендент гарантирует, что обладает всеми полномочиями и получил все необходимые разрешения и согласования органов управления Претендента на участие в конкурсе, подачу Заявки, заключение и исполнение Инвестиционного договора на условиях, утвержденных Приказом типовой формы и предложения Претендента, которое указано в настоящей Заявке.

7. Настоящим Претендент подтверждает, что в отношении Претендента на дату подачи Заявки:

7.1. Отсутствуют возбужденные процедуры ликвидации, решения арбитражного суда о признании Претендента несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

7.2. Отсутствует приостановление деятельности в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

7.3. Отсутствует факт включения в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), предусмотренный Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ, в том числе информации об учредителях, о членах коллегияльного

исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа.

7.4. Отсутствует у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа, лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа, или главного бухгалтера судимость за преступления в сфере экономики и (или) преступления, предусмотренные статьями 289, 290, 291, 291.1 Уголовного кодекса Российской Федерации (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также отсутствует применение в отношении указанных физических лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью, которые связаны с предметом Инвестиционного договора или Договора подряда, и административного наказания в виде дисквалификации.

8. Настоящим Претендент гарантирует достоверность представленной в Заявке информации.

9. Представителям Организатора предоставляется право провести проверку достоверности сведений, содержащихся в настоящей Заявке и прилагаемых к ней документах.

10. Претендент подтверждает внесение обеспечения на счет Организатора в размере 5% от суммы Инвестиционного взноса Претендента согласно предложению Претендента, которое указано в настоящей Заявке, что соответствует сумме _____ (_____) рублей.

11. Реквизиты счета Претендента для возврата обеспечения: _____.

12. К Заявке прилагаются документы согласно описи (приложение №1 к Заявке).

Подпись Претендента / (уполномоченного представителя):

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

М.П.

ПОДГОТОВЛЕН

Приложение №1
к заявке на участие в конкурсе на право
участия в инвестиционном проекте

ОПИСЬ
прилагаемых к Заявке документов

Наименование документа	Листы с ___ по ___

Подпись Претендента / (уполномоченного представителя):

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

М.п.

ПОДГОТОВЛЕН И РАЗРАБОТАН

Приложение №2
к заявке на участие в конкурсе на право участия
в инвестиционном проекте

СПРАВКА О ВИДАХ И ОБЪЕМАХ ПЛАНИРУЕМЫХ К ВЫПОЛНЕНИЮ

№ п/п	Наименование Заказчика, которому оказывались аналогичные услуги/работы	В качестве кого представлен претендент (техзаказчик, генподрядчик, субподрядчик, поставщик) Предмет договора.	Вид выполняемых работ на объекте	Краткая характеристика объекта (жилые, административные объекты и др.), Основные технико- экономические показатели.	Сроки выполнения работ/услуг		Перечень привлеченных субподрядчиков	Виды работ, переданных на субподряд	Примечания, дополнения
					Начало	Окончание			
1	<i>Информация о планируемых к выполнению работах</i>								

В случае привлечения субподрядчика указать на способы определения и выбора субподрядчика (устоявшиеся связи, тендер, и т.д.)
При наличии указать опыт работы по завершению строительства проблемных объектов.

Приложение №3
к заявке на участие в конкурсе на право
участия в инвестиционном проекте

**СПРАВКА ОБ ОСНОВНЫХ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИХ РЕСУРСАХ,
В ТОМ ЧИСЛЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ И ОБОРУДОВАНИЯ**

№ п/п	Наименование МТР	Местонахождение	Марка	Количество	Основные технические характеристики	Право собственности или иное право (хозяйственного ведения, оперативного управления, № договора аренды в случае аренды МТР)

(подпись, М.П.)

(фамилия, имя, отчество, должность)

В данной справке перечисляются материально-технические ресурсы (производственные помещения, офисы, склады, лаборатории, строительная техника, автотранспорт), которые Участник считает ключевыми и планирует использовать в ходе выполнения работ

Приложение №4
к заявке на участие в конкурсе организации
на право участия в инвестиционном проекте

СПРАВКА О КАДРОВЫХ РЕСУРСАХ

Специальность / квалификация	Стаж работы в должности	Количество	Образование, группы допуска, сертификаты, лицензии и пр., наличие в национальном реестре специалистов в области строительства
Руководители, чел.			
Специалисты, осуществляющие организацию и проведение контроля качества выполняемых работ			
Основные специалисты по видам работ, в т.ч.:			
Прочие специалисты			

(подпись, М.П.)

(фамилия, имя, отчество, должность)

ПОЛОЖЕНИЕ О КОМИССИИ КОНКУРСА на право участия в инвестиционном проекте

1. Настоящее Положение определяет порядок деятельности Комиссии конкурса на право участия в инвестиционном проекте (далее – Комиссия).
2. Комиссия выполняет следующие функции при осуществлении конкурса:
 - 2.1. Рассматривает уведомления об отзыве Заявок.
 - 2.2. Закрывает журнал регистрации Заявок.
 - 2.3. Вскрывает конверты с Заявками.
 - 2.4. Проводит проверку комплектности Заявок на соответствие требованиям Положения.
 - 2.5. Проводит проверку поступления по каждой Заявке обеспечения.
 - 2.6. Оглашает по каждой Заявке предложения Претендента.
 - 2.7. Принимает решения о допуске или недопуске Претендентов к конкурсу.
 - 2.8. Ведет аудиозапись/видео заседания Комиссии.
3. Полномочия председательствующего на заседании Комиссии возлагаются на председателя Комиссии, а при его отсутствии – на заместителя председателя Комиссии.
4. Замена членов Комиссии допускается только по решению исполнительного директора АНО «ЦСС БО», которое оформляется приказом.
5. Члены Комиссии вправе:
 - 5.1. Знакомиться со всеми документами и сведениями, представленными на рассмотрение Комиссии.
 - 5.2. Выступать по вопросам повестки дня заседания Комиссии.
 - 5.3. Проверять правильность содержания протоколов заседания Комиссии, в том числе правильность отражения в них своего решения.
6. Члены Комиссии обязаны:
 - 6.1. Присутствовать на заседаниях Комиссии.
 - 6.2. Принимать решения в пределах своей компетенции, предусмотренной должностью, занимаемой в АНО «ЦСС БО».
 - 6.3. Подписывать оформляемые в ходе заседаний Комиссии протоколы.
7. Порядок работы Комиссии:
 - 7.1. Комиссия выполняет возложенные на нее функции посредством проведения заседаний.
 - 7.2. Комиссия правомочна осуществлять полномочия при наличии кворума, который составляет не менее 50 % состава присутствующих на заседании Комиссии.
 - 7.3. При равенстве голосов членов Комиссии голос председательствующего на заседании Комиссии является решающим.

**СОСТАВ КОМИССИИ КОНКУРСА
на право участия в инвестиционном проекте**

1	Председатель комиссии	Жулина С.М.
2	Заместитель председателя комиссии	Разумов Д.В.
3	Секретарь комиссии	Черных Д.А.
4	Член комиссии	Поперечная А.С.
5	Член комиссии	Удовик И.С.
6	Член комиссии	Василенко И.А.
7	Член комиссии	Кинерейш Д.А.

ПРОЕКТ ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОГОВОРА

на строительство объекта общественно-делового назначения с проектным номером ___ по проекту планировки территории (ППТ) на земельном участке с кадастровым номером _____, расположенном по адресу:
Белгородская область, г. Белгород, Свято-Троицкий бульвар

* Условия инвестиционного договора могут быть скорректированы Заказчиком до направления инвестиционного договора Победителю конкурса.

г. Белгород

_____ 2024 г.

Автономная некоммерческая организация «Центр Содействия Строительству Белгородской области» (далее - АНО «ЦСС Белгородской области»), именуемая в дальнейшем «Заказчик» в лице исполнительного директора Жулиной Светланы Михайловны, действующего на основании Устава, и

_____,
(ИНН _____, КПП _____) в лице _____,
_____ действующего на основании _____,
именуемый в дальнейшем «Инвестор», далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Основные положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по итогам конкурса организации на право участия в инвестиционном проекте строительства Объекта, проведенного в соответствии с Приказом АНО «Центр Содействия Строительству Белгородской области» от «___» _____ № ___ (далее – АНО, Приказ, Конкурс, соответственно).

1.2. В Договоре используются следующие термины и определения:

1.2.1. Инвестиционный объект, Объект – возводимый объект общественно-делового назначения с проектным номером ___ по ППТ на земельном участке с кадастровым номером _____, расположенном по адресу: Белгородская область, г. Белгород, Свято-Троицкий бульвар (далее – Земельный участок).

1.2.2. Инвестиционный проект, Проект – совокупность финансовых, юридических и организационных мероприятий, осуществляемых Сторонами и направленных на разработку проектной документации строительства Объекта, строительство и ввод в эксплуатацию Объекта, распределение между Сторонами результатов реализации Проекта.

1.2.3. Инвестиционный взнос, Инвестиции – денежные средства, иное имущество, направляемые Сторонами в реализацию Проекта, включая оплату товаров работ и услуг в связи с выполнением предпроектных работ, разработкой проектной документации, оплатой технологических подключений, изысканий, строительством и иными мероприятиями, необходимыми для обеспечения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, в целях получения каждой из Сторон прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. Финансирование инвестиций в объект производится по видам работ в соответствии с приложением № 4 к настоящему договору.

1.3. Если Договором не определено иное, Стороны договорились толковать иные термины и определения, как они даны в Положении о Конкурсе в соответствии с Приказом.

2. Предмет Договора.

2.1. Стороны обязуются на условиях Договора реализовать Проект: Инвестор за счет собственных средств, на основании проектно-сметной документации (ПСД) и требований к архитектурно-градостроительному облику (АГО), предоставляемыми Заказчиком, силами Генеральным подрядчиком - Застройщика (и(или) с привлечением третьих лиц), согласованного с Заказчиком, обеспечивают реализацию Проекта. Итогом реализации Проекта является получение Инвестором нежилых помещений в составе Объекта, указанных в Приложении №1 к Договору. Итоговым документом реализации Проекта является акт реализации Инвестиционного проекта, подписываемый Сторонами после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передачи Инвестору нежилых помещений.

2.2. Заказчик, совместно с Генеральным подрядчиком - Застройщиком, обязуется на принадлежащем Заказчику на праве аренды Земельном участке в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить и ввести в эксплуатацию Объект, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Инвестору нежилые помещения согласно Приложению №1, являющемуся неотъемлемой частью Договора, в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора.

Функции Застройщика оговариваются в договоре генерального подряда, который подлежит обязательному согласованию с Заказчиком.

2.3. Инвестор обязуется внести Инвестиционный взнос в реализацию Проекта в соответствии с условиями Договора и принять нежилые помещения Инвестора по актам приема-передачи.

2.4. Согласованный Сторонами срок реализации Проекта соответствует сроку, Договора подряда, увеличенному на 180 календарных дней, что составляет дату _____ 202_ года.

2.5. Планируемая Общая площадь Объекта составляет _____ кв.м.

2.5.1. Этажность Объекта:

2.5.2. Объект располагается на земельном участке с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв.м.

2.6. Размер Инвестиционного взноса Инвестора в Проект определен по итогам Конкурса и составляет _____ (_____) рублей.

2.7. В целях привлечения инвестиций в Проект, Заказчик вправе заключать инвестиционные договоры на другие Объекты (нежилые помещения (права на нежилые помещения), не включенные в Приложение №1) и не входящие в состав объекта с проектным номером __ по ППТ с третьими лицами, а также привлекать других инвесторов в Проект на условиях, аналогичных Договору или экономически более привлекательных для Заказчика.

Продажа, в том числе по инвестиционным договорам или договорам долевого участия, уступка прав, обременение, заключение иных сделок, предусматривающих передачу третьим лицам или обременение в их пользу нежилых помещений (прав на нежилые помещения) Инвестора (Приложение №1), не допускается.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Взаимные обязанности Сторон:

3.1.1. Обмениваться имеющейся в их распоряжении информацией по вопросам исполнения Договора.

3.1.2. При наличии неразрешенных вопросов, взаимных требований, проводить переговоры в целях урегулирования отношений Сторон.

3.1.3. Подписать акт реализации Инвестиционного проекта не позднее 10 (десяти) дней с момента подписания Сторонами последнего акта приема-передачи Инвестору нежилых помещений Инвестора.

3.2. Стороны вправе:

3.2.1. Знакомиться с утвержденной проектной и действующей разрешительной документацией, относящейся к Проекту, выписками по банковскому счету, отчетностью застройщика по Проекту, предоставляемой в уполномоченные органы, на любой стадии реализации Проекта.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения условий Договора.

3.3. Обязанности Заказчика:

3.3.1. Обеспечить разработку, согласование и утверждение в установленном порядке проектной и иной документации для строительства Объекта.

3.3.2. Своевременно предоставлять Инвестору информацию и документы, которые необходимы для выработки и реализации совместных решений, а также совершения иных действий для исполнения Договора.

3.3.3. Обеспечить организацию строительства Объекта, в том числе на средства Инвестора, а также работ по благоустройству территории, выделенной под строительство Объекта, включая все работы, предусмотренные проектной документацией и иными документами по строительству, необходимыми для строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в установленном порядке.

3.3.4. Осуществить авторский надзор, услуги технического заказчика, а также, строительный контроль, на протяжении всего действия настоящего Договора, своими силами и/или с привлечением третьих лиц.

3.3.5. Осуществить строительство Объекта и обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с графиком реализации Проекта согласно приложению №2 к Договору (далее – График реализации Проекта).

3.3.6. Обеспечить оформление права собственности Заказчика на нежилые помещения Инвестора (Приложение №1) в течение 30 дней с момента постановки уполномоченным органом федеральной власти Объекта и входящих в его состав нежилых помещений на кадастровый учет, и передать Инвестору по актам приема-передачи нежилых помещений Инвестора согласно Приложению №1 к Договору не позднее 3 (трех) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию. Письменно уведомить Инвестора о готовности передать Инвестору нежилые помещения.

3.3.7. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других пунктах Договора.

3.4. Обязанности Инвестора:

3.4.1. Внести Инвестиции в Проект в порядке, размерах и сроки, установленные Договором.

3.4.2. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других пунктах Договора.

3.4.3. Принять от Заказчика по актам приема-передачи нежилые помещения, оформить право (переход права) собственности на нежилые помещения Инвестора не позднее 1 месяца с момента письменного уведомления Инвестора Заказчиком о такой возможности, и совершить все действия, необходимые для регистрации права (перехода права) собственности Инвестора на нежилые помещения в Управлении Росреестра по Белгородской области, при условии соблюдения п. 5.4. настоящего Договора.

3.4.4. После подписания актов приема-передачи нежилых помещений нести бремя их содержания, оплачивать установленные законодательством налоги и сборы.

3.4.5. Не передавать свои права и обязанности по Договору полностью или в части нежилых помещений третьим лицам.

3.5. Права Инвестора:

3.5.1. Получать документацию и информацию в соответствии с п. 3.1.1 и п. 3.2.1 Договора.

3.5.2. Запрашивать у Заказчика отчет о проделанной работе.

4. Порядок внесения Инвестиций.

4.1. Стороны пришли к соглашению о том, что инвестиции имеют следующую классификацию:

- инвестиционный взнос (стоимость права);
- вознаграждения Заказчика за выполнение работ/услуг;
- компенсации затрат.

4.2. Инвестор вносит Инвестиционный взнос частями (траншами) в соответствии с графиком согласно Приложению №1 к Договору (далее – График финансирования).

Ежегодно 01 февраля Инвестиционный взнос индексируется на прогнозируемый уровень инфляции.

4.3. Инвестиционный взнос (стоимость права) рассчитывается из стоимости 1 (одного) кв.м. в размере 10 000 (десять тысяч) рублей и составляет 2 380 000 (два миллиона триста восемьдесят тысяч) рублей.

4.4. За выполнение Заказчиком услуг по авторскому надзору, Инвестор оплачивает 1 % (один процент) от стоимости инвестиционного взноса, порядок и сроки оплаты вознаграждения отображены в Графике финансирования.

4.5. За выполнение Заказчиком услуг по строительному контролю, Инвестор оплачивает 1 % (один процент) от стоимости инвестиционного взноса, порядок и сроки оплаты вознаграждения отображены в Графике финансирования.

4.6. Стороны согласовали, что Инвестор производит Заказчику следующие компенсационные выплаты:

- 4.6.1. Компенсирует фактические затраты на проектно-изыскательские работы;
- 4.6.2. Компенсирует расходы на технологическое присоединение к сетям;
- 4.6.3. Компенсирует стоимость арендной платы за предоставляемый земельный участок (после его формирования);

4.6.4. Компенсирует фактические затраты подрядных организаций, которые не были учтены при заключении настоящего Договора. Фактические затраты подрядных организаций должны быть документально подтверждены.

4.7. В случае опережения темпов строительства, установленных графиком оплаты работ по Договору подряда, и прогнозируемого дефицита денежных средств с учетом полученных Заказчиком из других источников согласно пункту 2.7 Договора и освоенных денежных средств до поступления следующего транша Инвестиционного взноса согласно Графику финансирования, Заказчик вправе направить Инвестору заявку-обоснование на финансирование с опережением Графика финансирования по форме согласно Приложению №3 к Договору (далее – заявка-обоснование) с приложением подтверждающих документов.

4.8. При поступлении от Заказчика заявки-обоснования Инвестор в течение 5 рабочих дней принимает решение об удовлетворении или об отказе опережающего финансирования. При принятии положительного решения Стороны вносят изменение в Договор путем подписания Приложения №1 в новой редакции в части корректировки сумм и сроков внесения Инвестиций соразмерно запрошенному опережению Графика финансирования, и Инвестор осуществляет перечисление Обществу денежных средств в счет Инвестиций в объеме не менее прогнозируемого дефицита не позднее 15 дней с даты изменения Графика финансирования.

При необоснованном отказе Инвестора от опережающего финансирования Заказчик ищет источники финансирования самостоятельно, при этом, если в последующем возникнет просрочка в исполнении обязательств по Договору, Инвестор не вправе предъявлять требования об уплате неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещения убытков, за соответствующие периоды

простота и объемы финансовых инвестиций.

4.9. Инвестор вправе вносить Инвестиции, как за счет собственных денежных средств, так и за счет денежных средств, привлеченных им от третьих лиц, включая кредитные денежные средства.

4.10. Все денежные суммы, указанные в Договоре, определяются и вносятся в российских рублях.

5. Порядок передачи нежилых помещений Инвестору.

5.1. В течение 30 (тридцати) дней после ввода Объекта в эксплуатацию Стороны на основании обмеров, произведенных уполномоченными органами (организациями), произведут уточнение общей площади нежилых помещений Инвестора по Приложению №1 и составят соответствующий акт уточнения. Перерасчет Инвестиционного взноса при этом не производится, за исключением случая изменения общей площади нежилых помещений в натуре более чем на 1%.

В случае увеличения общей площади нежилых помещений Инвестора более чем на 1%, Инвестор обязуется осуществить доплату исходя из Инвестиционной стоимости 1 кв.м. дополнительной площади в течение 10 (десяти) банковских дней со дня составления акта уточнения.

В случае уменьшения общей площади нежилых помещений Инвестора более чем на 1%, Заказчик обязуется осуществить возврат Инвестору излишне уплаченных денежных средств, исходя из Инвестиционной стоимости 1 кв.м. недополученной площади в течение 10 (десяти) банковских дней со дня составления акта уточнения.

5.2. В сроки, установленные в пунктах 3.3.6 и 3.4.3 Договора, Инвестор принимает нежилые помещения у Заказчика по актам приема-передачи.

5.3. При обнаружении строительных недостатков Инвестор обязан письменно сообщить о них Заказчику не позднее дня, следующего за днем обнаружения. Строительные недостатки устраняются Заказчиком в течение 21 рабочего дня с момента поступления соответствующего письменного сообщения Инвестора об их обнаружении. После устранения Заказчиком строительных недостатков Инвестор обязан повторно осмотреть и принять нежилые помещения по актам приема-передачи не позднее 3 (трех) рабочих дней.

5.4. Право собственности на нежилые помещения Инвестора возникает у Инвестора при условии полного внесения Инвестиционного взноса и после государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

В случае неполного внесения Инвестором Инвестиционного взноса право собственности возникает на часть нежилых помещений Инвестора, общей площадью, определяемой пропорционально фактически внесенному Инвестиционному взносу.

5.5. Качество, планировочные и технические характеристики нежилых помещений Инвестора должны соответствовать проектной документации, АГО на Объект, ГОСТам, Приложению №5 к постановлению Правительства Белгородской области от 05.12.2022г. №711-пп и иным обязательным требованиям в области строительства, а также условиям, оговоренным сторонами в Договоре.

5.6. Гарантийный срок на нежилые помещения Инвестора составляет пять лет с даты их передачи Инвестору. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Заказчиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц в месячный (иной согласованный) срок с даты составления сторонами дефектного акта, за исключением не гарантийных случаев (не согласованные перепланировка, переустройство, умышленные повреждения владельцами нежилых помещений).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, установленное в нежилых помещениях Инвестора, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта на помещение, расположенное в Объекте.

Гарантийные сроки и начало их исчисления на установленные в нежилых помещениях приборы учета, сантехнические приборы устанавливаются заводами-изготовителями и отражаются в относящимся к ним сопутствующим документам (технические паспорта, сертификаты, инструкции по эксплуатации).

5.7. После перехода Инвестору права собственности на нежилые помещения Инвестора их обеспечение энергоресурсами (вода, электричество, газ) производится персоналом эксплуатационной организации (УК и т.п.) на основании акта приема-передачи. Инвестор обязан предоставить персоналу эксплуатационной организации доступ в нежилые помещения для производства пуско-наладочных работ энергоснабжающего инженерного оборудования (тепловые счетчики, водомеры и т.п.), а также допускать представителей АО «Белгородская теплосетевая компания», ГУП «Белоблводоканал» и другие обслуживающие объект организации для проверки работы приборов, устройств, оборудования, сетей, для проведения их технического обслуживания и аварийно-восстановительных работ.

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента надлежащего исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

6.2. Договор может быть изменен или расторгнут только по соглашению Сторон.

6.3. Действие Договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором: внесения Инвестором Инвестиционного взноса, ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Инвестору.

6.4. Инвестор вправе требовать уплаты неустойки в случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.6 Договора, если такая просрочка составит более 3 (трех) месяцев, за исключением случаев, когда такое неисполнение имело место по причине действия форс-мажорных обстоятельств, предусмотренных Договором, и о причинах такого неисполнения Инвестор был уведомлен Заказчиком в письменной форме.

6.5. Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

6.5.1. Просрочки внесения Инвестором Инвестиционного взноса полностью или частично более чем на 30 (тридцать) дней по сравнению со сроками, предусмотренными Договором (Графиком финансирования).

6.5.2. Расторжения Договора генерального подряда по основаниям, предусмотренным Договором подряда в связи с виновными действиями Инвестора.

6.5.3. Отклонения при реализации Проекта Инвестором от проектно-сметной документации (ПСД) и требований к архитектурно-градостроительному облику (АГО).

6.5.4. При недостижении согласованных действий между Сторонами при исполнении настоящего Договора.

6.6. Отказ от исполнения Договора по основанию пункта 6.5.1 Договора производится Заказчиком в части невнесенной Инвестором на дату отказа суммы Инвестиционного взноса. Отказ от исполнения Договора по основанию пунктов 6.5.2.-6.5.4. Договора производится Заказчиком в части невнесенной Инвестором на дату отказа суммы Инвестиционного взноса.

6.7. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 6.4 Договора, Заказчик в течение 30 (тридцати) дней с даты получения от Инвестора письменного требования уплачивает неустойку (пеню) из расчета действующей Ключевой ставки Банка России, рассчитываемую с момента нарушения обязательства, указанного в п. 3.3.6 Договора до даты исполнения обязательств.

7. Обстоятельства непреодолимой силы.

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство при реализации настоящего Договора, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, а невозможность исполнения обусловлена следующими обстоятельствами: стихийные бедствия, пожары, массовые беспорядки, военные действия, блокада, забастовки, действия органов государственной власти и управления либо изданные нормативно-правовые акты таких органов, препятствующие исполнению Договора, то есть вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, независящих от воли Сторон. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств, карантинные и иные ограничительные мероприятия и решения органов власти, связанные с ограничением распространения эпидемий, если только такие решения не привели к приостановке строительных работ на Объекте.

Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств, обязана в письменной форме известить другую Сторону о возникновении и о предполагаемом сроке действия вышеуказанных обстоятельств в течение 20 (Двадцать) календарных дней с момента их наступления и прекращения. Подобное уведомление должно содержать следующие сведения:

- а) наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы;
- б) наличие причинно-следственной связи между возникшими обстоятельствами непреодолимой силы и невозможностью либо задержкой исполнения обязательств;
- в) непричастность стороны к созданию обстоятельств непреодолимой силы;
- г) добросовестное принятие стороной разумно ожидаемых мер для предотвращения (минимизации) возможных рисков.

7.2. В случае не направления или несвоевременного направления уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на возникновение таких обстоятельств, обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

7.3. Свидетельство, выданное Белгородской торгово-промышленной палатой, а также документы, выданные МВД России, МЧС России, метеорологической (сейсмологической) службой и другими компетентными государственными органами, будут являться достаточным доказательством возникновения и прекращения обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. Срок исполнения обязательств Стороной, сославшейся на обстоятельства непреодолимой силы, продлевается на период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их неустраняемые последствия.

7.5. В случае если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более двух месяцев, то Стороны должны совместно обсудить меры, которые необходимо принять, при необходимости внести изменения в Договор.

8. Особые условия.

8.1. Прочие платежи, осуществляемые Инвестором, и связанные с Договором, но не предусмотренные пунктом 2.6. Договора, на размер прав Инвестора не влияют.

8.2. При осуществлении расчета стоимости права Инвестора в натуре Стороны исходят из того, что термин «Общая площадь помещения» обозначает сумму площадей всех помещений, включая вспомогательные.

8.3. Все изменения и дополнения, вносимые Сторонами в Договор и приложения к нему, оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами или уполномоченными представителями Сторон.

8.4. Все приложения, протоколы, графики и иные документы, связанные с исполнением Договора, являются его неотъемлемой частью.

8.5. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность, не разглашение третьим лицам всей полученной Сторонами информации и/или содержания документации по настоящему Договору, за исключением случаев, когда предоставление такой информации и/или документации третьим лицам обязательно для какой-либо из Сторон, в соответствии с условиями Договора и/или действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. В случае разглашения и/или передачи третьим лицам одной из Сторон какой-либо информации и/или документации, полученной от другой Стороны в связи с исполнением настоящего Договора, виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне все причиненные этим убытки, за исключением случаев, когда предоставление такой информации и документации обязательно для указанной Стороны, в соответствии с условиями настоящего Договора и/или действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Сообщение конфиденциальной информации допускается только лицам, по взаимному согласию сторон, привлеченным к исполнению Договора. Предоставление и изложение данной информации такому лицу должно осуществляться с предварительным предупреждением о необходимости соблюдения режима конфиденциальности и только в той мере, насколько это необходимо.

9. Ответственность.

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Если по истечении срока, указанного в пункте 3.3.5 Договора, у Заказчика отсутствуют нежилые помещения, которые он должен был передать в собственность Инвестору (Объект не сдан в эксплуатацию, создан, но нежилые помещения переданы другому лицу, либо право собственности Заказчика на нежилые помещения не зарегистрировано в ЕГРН), Инвестор вправе требовать с Заказчика уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами и возмещения убытков в виде упущенной выгоды в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Данное право Инвестора не распространяется на случаи, когда нарушение обязательств Заказчиком перед Инвестором напрямую связано и возникло по причине нарушения Инвестором своих обязательств по Договору и/или Договору подряда, в том числе, но не ограничиваясь, нарушение сроков внесения Инвестиционного взноса по Договору, нарушение сроков строительства Объекта по Договору подряда.

10. Разрешение споров.

10.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие между Сторонами, не будут ими урегулированы путем переписки и/или переговоров, они (данные разногласия) подлежат разрешению, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в Арбитражном суде Белгородской области, при обязательном для Сторон соблюдении претензионного порядка урегулирования споров. Срок рассмотрения претензии Стороной, в адрес которой она (претензия) была направлена, не должен превышать 14 (четырнадцать) календарных дней с даты ее получения.

11. Адреса и реквизиты Сторон.

ЗАКАЗЧИК: АНО «ЦСС Белгородской области»

Адрес: РФ, 308002, Белгородская обл., г. Белгород, проспект Славы, д. 25, 3 этаж, тел. +7 (4722) 50-10-31 e-mail: 31css@mail.ru

ОГРН 1193100000499 ИНН 3123455934 КПП 312301001 р/сч. 40703810602070000020
в филиале ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" в г. Москве
к/сч. 30101810945250000297 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525297

Исполнительный директор

С.М. Жулина

ИНВЕСТОР: _____,
ИНН _____, р/с _____,
_____, к/с _____, БИК _____.

_____/_____/_____

ПОДГОТОВЛЕН И РАЗРАБОТАН АНО «ЦСС БО»

Приложение 1 к инвестиционному договору от «__» _____ 2024 года на строительство объекта общественно-делового назначения

Перечень нежилых помещений, передаваемых Инвестору, и график внесения Инвестиций (График финансирования)

Объект №

В составе: _____

№	Размер взноса (%/сумма)	Срок внесения Инвестиционного взноса
1.	20% - инвестиционный взнос (стоимость права); 50% - компенсация стоимости проектно-изыскательских работ	в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора
2.	20% - инвестиционный взнос (стоимость права); 50% - компенсация стоимости проектно-изыскательских работ.	в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения разрешения на строительство
3.	20% - инвестиционный взнос (стоимость права)	в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента начала выполнения общестроительных работ выше отметки «0»
4.	20% - инвестиционный взнос (стоимость права)	в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
5.	20% - инвестиционный взнос (стоимость права)	в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности на объект недвижимого имущества
6.	Компенсация арендной платы за предоставляемый земельный участок	за первый год действия договора - в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора; за последующие годы – не позднее 30 января.
7.	Компенсация с учетом прогнозируемого индекс инфляции – (____)____	за первый год действия договора - в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора; за последующие годы – не позднее 10 февраля.
8.	Вознаграждение за оказание услуг по авторскому надзору	
9.	Вознаграждение за оказание услуг строительного контроля	

ЗАКАЗЧИК

Исполнительный директор

С.М. Жулина

ИНВЕСТОР

_____ / _____ / _____ /

График реализации проекта

ЗАКАЗЧИК

Исполнительный директор

С.М. Жулина

ИНВЕСТОР

_____ / _____ / _____ /

ПОДГОТОВЛЕН И РАЗРАБОТАН АНО "ЦСС БО"

Приложение 3 к инвестиционному договору от «__» _____ 2024 года на строительство объекта общественно-делового назначения

**Заявка – обоснование
на финансирование с опережением Графика финансирования**
(направляется не позднее 15-го числа месяца, предшествующего месяцу, в котором прогнозируется дефицит денежных средств)

В соответствии с пунктом 4.7 инвестиционного договора от «__» _____ 2024 года на строительство объектов общественно-делового назначения с проектными номерами __ и __ по ППТ на земельном участке с условными номерами по ПМТ _____, расположенном по адресу: Белгородская область, г. Белгород, Свято-Троицкий бульвар (далее – Договор), в связи с опережением темпов строительства, установленных Графиком реализации Проекта, и прогнозируемым дефицитом денежных средств, прошу перечислить часть Инвестиций Инвестора с опережением Графика финансирования в размере _____ рублей в срок до _____ 2024 года.

Обоснование:

Наименование	Сумма, руб.			
	Месяц подачи заявки		Месяц прогноза дефицита	
	Авансы	Выполнение	Авансы	Выполнение
Остаток денежных средств на счете Проекта на начало месяца				
Поступление денежных средств в Проект по всем источникам, в том числе:				
<i>Инвестиционный договор от _____ № _____ (контрагент) по Графику финансирования</i>				
<i>Инвестиционный договор от _____ № _____ (контрагент) с опережением Графика финансирования по предыдущим заявкам</i>				
<i>Инвестиционный договор от _____ № _____ (контрагент _____) по Графику финансирования</i>				
<i>Прочие поступления</i>				
Финансирование Проекта по всем направлениям, в том числе:				
<i>Строительно-монтажные работы всего, в том числе:</i>				

Наименование	Сумма, руб.			
	Месяц подачи заявки		Месяц прогноза дефицита	
	Авансы	Выполнение	Авансы	Выполнение
<i>по видам работ и договоров</i>				
...				
<i>Оплата по договорам технологического присоединения всего, в том числе:</i>				
<i>по видам работ и договоров</i>				
...				
<i>Проектно-изыскательские работы, экспертиза всего, в том числе:</i>				
<i>по видам работ и договоров</i>				
...				
<i>Обеспечение деятельности застройщика всего, в том числе:</i>				
<i>по видам оплат</i>				
...				
Остаток денежных средств на счете Проекта на конец месяца (отрицательный остаток – прогнозируемый дефицит)				

Приложения: подтверждающие документы.

ЗАКАЗЧИК

Исполнительный директор

С.М. Жулина

ИНВЕСТОР

_____ / _____ /

**Состав и структура расходов в связи со строительством Объекта, распределение работ между Инвестором и иными лицами,
распределение Инвестиционных взносов Застройщика и Инвестора в оплату соответствующих работ**

№ п/п	Виды расходов	Сумма, лимит, млн. руб.	То же на 1 кв.м. Общей площади Объекта, тыс. руб.	Обеспечение выполнения работ	Внесение инвестиций за счет	Форма оплаты взноса
1	Организация, охрана, содержание, обеспечение энергетическими ресурсами строительной площадки, временные сети, здания и сооружения, подъездные пути, обеспечение иных обязательств генерального подрядчика по Договору подряда			Подрядчики	Инвестор	Денежные средства
2	Строительство Объекта до 1-х колодцев, ВРУ, точек подключения сетей					
3	Благоустройство территории, МАФ					
4	Внутри- и внеплощадочные сети					
5	Технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения			Ресурсоснабжающие организации,	Инвестор	
6	Проектные и изыскательские работы, экспертиза проектной документации, авторский надзор, ввод Объекта в эксплуатацию			Проектные, экспертные организации	Инвестор	
7	Услуги технического заказчика, строительный контроль, деятельность Застройщика			Специализированные организации	Инвестор	
8	Резерв Застройщика на непредвиденные расходы			Подрядчики	Инвестор	
9	Бюджет Проекта без учета стоимости прав на Земельный участок					
10	Передача прав на Земельный участок по согласованной с Инвестором стоимости			Заказчик	Заказчик	Права на Земельный участок
11	Итого бюджет Проекта					
12	Общая площадь Объекта, кв.м.					
13	Инвестиционная стоимость 1 квадратного метра в Общей площади Объекта, тыс. руб.					