

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ  
АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ХАРИКСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

26.02.2016 года

с. Харик

№ 12

**«Об утверждении Положения об условиях  
и порядке участия инвесторов в развитии  
инженерной и социальной инфраструктуры  
при осуществлении инвестиционной деятельности  
на территории Харикского сельского поселения»**

В целях упорядочения работы с инвесторами и обеспечения гласности при предоставлении объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях на территории Харикского сельского поселения, атак же в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, и руководствуясь Уставом Харикского сельского поселения, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), руководствуясь Уставом Харикского сельского поселения, а также в целях стимулирования инвестиционной активности и привлечения инвестиций в экономику Харикского сельского поселения, администрация Харикского сельского поселения

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Положение об условиях и порядке участия инвесторов в развитии инженерной и социальной инфраструктуры при осуществлении инвестиционной деятельности на территории Харикского сельского поселения.
2. В срок до 01.07.2016 года утвердить состав инвестиционной комиссии.
3. Настоящее Постановление вступает в силу с момента подписания.
4. Контроль за исполнением настоящего Постановления оставляю за собой.
5. Настоящее постановление опубликовать в газете "Муниципальный вестник" и разместить в сети интернет.

Глава администрации  
Харикского сельского поселения:

А.А. Ткачёв

**Положение**  
**об условиях и порядке участия инвесторов в развитии инженерной и социальной**  
**инфраструктуры при осуществлении инвестиционной деятельности на территории**  
**Харикского сельского поселения**

**1. Общие положения**

1. Настоящее Положение определяет правовые и экономические основы участия субъектов инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений (далее - инвесторы), в развитии инженерной и социальной инфраструктуры Харикского сельского поселения (далее - поселение), а также устанавливает гарантии равной защиты прав, интересов и имущества инвесторов независимо от формы собственности.

2. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:

**инвестиции** - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;

**инвестиционная деятельность** - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;

**капитальные вложения** - инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты;

**инвестиционный проект** - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план);

**приоритетный инвестиционный проект** - инвестиционный проект, суммарный объем капитальных вложений, который соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, включенный в перечень, утверждаемый Правительством Российской Федерации.

3. Настоящее положение устанавливает порядок определения финансовых и иных предъявляемых Администрацией Харикского сельского поселения (далее - Администрация) условий, направленных на развитие инженерной и социальной инфраструктуры (далее - инфраструктура), выполнение которых обязательно при осуществлении инвестиционной деятельности на территории Харикского сельского поселения.

4. Условия участия инвесторов (юридических и физических лиц), выступающих в качестве заказчиков (застройщиков), в развитии инфраструктуры муниципального образования оформляются в форме инвестиционных договоров между застройщиками и Администрацией, в которых устанавливаются в соответствии с настоящим Положением объемы отчислений.

5. Форма типового инвестиционного договора устанавливается нормативным правовым актом главы Администрации поселения.

6. В договоре может также устанавливаться срок действия и условия режима наибольшего благоприятствования в отношении конкретного инвестора. Порядок предоставления режима наибольшего благоприятствования устанавливается нормативным правовым актом Думы Харикского сельского поселения.

**2. Условия и порядок заключения инвестиционных договоров на развитие инфраструктуры**

1. Размер обязательных инвестиционных отчислений на развитие инфраструктуры поселения при осуществлении инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений определяется в зависимости от объема капитальных вложений и (или) других пара-

метров сооружаемого (реконструируемого) объекта.

2. Объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами.

3. Запрещаются капитальные вложения в объекты, создание и использование которых не соответствуют законодательству Российской Федерации и утвержденным в установленном порядке стандартам (нормам и правилам).

4. Объем капитальных вложений и другие параметры сооружаемого (реконструируемого) объекта устанавливаются в соответствии с проектно-сметной документацией, прошедшей государственную вневедомственную экспертизу.

5. В случае отсутствия экспертизы для оценки объема капитальных вложений применяются средняя сметная стоимость 1 кв.м общей площади в домах квартирного типа в Иркутской области и индексы изменения сметной стоимости по видам работ на территории Иркутской области.

6. Инвестиционные договоры заключаются при осуществлении следующих видов инвестиционной деятельности:

- завершение строительства объектов незавершенного строительства;
- реконструкция объектов жилищного фонда;
- реконструкция зданий (помещений) нежилого фонда, в том числе и с целью изменения их функционального назначения;
- реконструкция предприятий с целью расширения производственных площадей и (или) производственной мощности либо перепрофилирования производства, связанная с увеличением нагрузки на инженерную и (или) социальную инфраструктуру муниципального образования;
- предоставление земельных участков под новое капитальное строительство.

7. Инвестиционные договоры не заключаются с физическими лицами, осуществляющими индивидуальное жилищное строительство и (или) строительство хозяйственных объектов, не предназначенных для предпринимательской деятельности, на земельных участках, выделенных в пределах установленных норм.

8. Выполнение технических условий, необходимых для обеспечения таких объектов инженерной инфраструктурой, обеспечивается инвестором за собственный счет.

9. При объеме капитальных вложений, превышающим 3,5 млн.руб., размер инвестиционных отчислений устанавливается на заседании инвестиционной комиссии, а в остальных случаях - администрацией Харикского сельского поселения в соответствии с настоящим Положением.

10. Состав инвестиционной комиссия формируется из представителей Администрации и депутатов Думы, и утверждается распоряжением главы Администрации.

11. Для рассмотрения вопроса о заключении инвестиционного договора инвестор подает в Администрацию Харикского сельского поселения следующие документы:

- заявление о заключении инвестиционного договора;
- акт выбора земельного участка или протокол торгов (конкурса) или документ, подтверждающий имущественные права на земельный участок (объект недвижимости);
- план земельного участка (объекта недвижимости), необходимого для реализации проекта;
- декларацию о намерениях по форме, установленной нормативным правовым актом главы Администрации поселения;
- предварительные технические условия на подключение к инженерным сетям;
- справку о величине санитарно-защитной зоны предполагаемого к строительству объекта (объекта создаваемого в результате реконструкции);
- предварительные технические условия на благоустройство территории вокруг предполагаемого к строительству (реконструируемого) объекта.

12. Инвестиционная комиссия, заседания которой проводятся не позднее 5 календарных дней с момента подачи заявления, рассматривает поступившие заявки и принимает по ним решения в срок до 10 дней.

13. Решения инвестиционной комиссии оформляются протоколом, в котором фиксируются уровень инвестиционных отчислений и график внесения платежей, а также пред-

ложения по установлению режима наибольшего благоприятствования для конкретного инвестора.

14. После утверждения главой Администрации поселения один экземпляр протокола остается в администрации, второй передается инвестору.

15. Ведущий специалист по землеустройству Администрации Харикского сельского поселения на основании протокола заседания комиссии либо в случаях, предусмотренных настоящим Положением, самостоятельно, в пятидневный срок подготавливает проект инвестиционного договора и проект постановления главы Администрации об отводе земельного участка (в случае предоставления земельного участка) и (или) разрешительную документацию на выполнение проектно-изыскательских работ.

16. В договоре указывается размер инвестиционных отчислений и график платежей, а также другие условия, выполнение которых обязательно при осуществлении инвестиционной деятельности.

17. Оформление постановления главы Администрации об отводе земельного участка и (или) разрешительной документации на выполнение проектно-изыскательских работ или строительство осуществляется только после заключения инвестиционного договора или дополнительного соглашения к нему и осуществления первого платежа в соответствии с разделом 3 настоящего Положения.

18. Размеры инвестиционных отчислений застройщиков на инвестирование объектов инфраструктуры в пределах установленных разделом 4 настоящего Положения минимального и максимального уровня отчислений могут быть скорректированы после разработки проектно-сметной документации. Внесение соответствующих изменений в инвестиционные договоры оформляется в виде дополнительных соглашений.

### **3. Порядок перечисления, учета и расходования средств, перечисляемых инвесторами на развитие инфраструктуры**

1. Денежные средства, получаемые от инвесторов в соответствии с инвестиционным договором, поступают в бюджет Харикского сельского поселения с кодом бюджетной классификации - "Прочие безвозмездные поступления учреждениям поселений".

Поступающие средства отражаются в бюджете муниципального образования, как доходы целевого бюджетного фонда развития инженерной и социальной инфраструктуры.

2. Перечисление денежных средств инвесторами на развитие инфраструктуры осуществляется в следующем порядке:

3. В случае, если размер инвестиционных отчислений не превышает 500000 руб. - 10% средств в течение 5 банковских дней после подписания инвестиционного договора, остальная часть ежемесячно равными долями в течение трех месяцев после получения разрешения на строительство, но не позднее, чем за 10 дней до начала работы государственной приемочной комиссии.

4. В случае если размер инвестиционных отчислений не превышает 3000000 руб. - 10% средств в течение 5 банковских дней после подписания инвестиционного договора, остальная часть ежемесячно равными долями в течение шести месяцев после получения разрешения на строительство, но не позднее, чем за 10 дней до начала работы государственной приемочной комиссии.

5. В случае, если размер инвестиционных отчислений превышает 3000000 руб.:

- 5% средств в течение 5 банковских дней после подписания инвестиционного договора;

- 10% средств в течение 10 банковских дней после получения разрешения на строительство;

- 65% средств поквартально равными долями в течение нормативного срока строительства;

- оставшиеся 20% средств должны быть перечислены не позднее чем за 10 дней до начала работы государственной приемочной комиссии.

6. По согласованию с застройщиком в случае, когда объем капитальных вложений превышает 30 млн.руб., решением инвестиционной комиссии график и сумма платежей могут быть изменены. В любом случае не менее 5% средств должны быть перечислены до получения разрешения на строительство, а вся сумма - до начала работы государственной приемочной комиссии. Инвестор вправе произвести платежи досрочно.

7. В случае просрочки платежа на его сумму начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

8. Просрочка очередного платежа на срок более 90 календарных дней либо уклонение от подписания дополнительных соглашений к инвестиционному договору может служить основанием для расторжения инвестиционного договора Администрацией в одностороннем порядке. Расторжение инвестиционного договора влечет за собой отмену постановления главы Администрации об отводе земельного участка либо разрешения на строительство (производство проектно-изыскательских работ).

9. Расходование средств, полученных от инвесторов, осуществляется исключительно на развитие социальной и инженерной инфраструктуры.

10. Дума Харикского сельского поселения один раз в полугодие рассматривает отчет о расходовании средств целевого бюджетного фонда капитальных вложений.

11. Выполнение застройщиками условий заключенных инвестиционных договоров может производиться не только в денежном выражении, а также выделением доли от сооружаемых объектов в собственность муниципального образования по предварительному согласованию с Администрацией.

12. Передача доли от сооружаемых объектов в собственность муниципального образования оформляется актами за подписью уполномоченного лица застройщика и уполномоченных лиц Администрации муниципального образования. Стоимость передаваемой в муниципальную собственность доли определяется по себестоимости строительства.

13. Совокупный объем инвестиционных отчислений, представляемый в денежной и не денежной формах, должен соответствовать установленной в договоре величине (с учетом последующих изменений, если таковые были приняты).

14. Выдача необходимых разрешений на проектирование, строительство, приемка объектов законченного строительством в эксплуатацию, осуществляется только после выполнения инвестором соответствующих этапов инвестиционного договора и получения подтверждения от бюджетного отдела администрации.

#### **4. Минимальные и максимальные уровни инвестиционных отчислений**

1. Минимальный и максимальный уровни инвестиционных отчислений определяются в зависимости от следующих факторов:

- характер объекта инвестирования:

А) многоквартирная жилая застройка;

Б) комплекс индивидуальных жилых домов и сблокированные жилые дома;

В) промышленное производство;

Г) торговля и общественное питание;

Д) автозаправочные комплексы;

Е) складское хозяйство и сфера услуг;

Ж) прочие виды деятельности.

- место размещения (центральная часть, промзоны и т.д.);

- вид инвестиционной деятельности (новое строительство на первично выделяемом земельном участке; реконструкция зданий жилого и нежилого фонда, предприятий; завершение строительства объектов незавершенного строительства; строительство объектов на земельных участках, находящихся в собственности инвесторов);

- объем капитальных вложений;

- площадь земельного участка;

- оснащенность объекта инженерной и транспортной инфраструктурой;

- экологическая безопасность;

- численность работающих.

При длительности инвестиционного проекта более одного года невыплаченная сумма инвестиционных отчислений индексируется на величину индекса-дефлятора для капитальных вложений, утверждаемого Министерством торговли и экономического развития РФ.

2. Минимальный и максимальный уровень инвестиционных отчислений в жилищное строительство при первичном выделении земельных участков.

Многоквартирные жилые дома - 15% от объема капитальных вложений, но не менее 1000 руб. за 1 кв.м общей площади.

По решению инвестиционной комиссии часть инвестиционных отчислений может быть заменена передачей жилой площади в муниципальную собственность по себестоимости строительства.

Комплексы индивидуальных жилых домов или жилые дома сблокированного типа - 20% от объема капитальных вложений, но не менее 1000 руб. за 1 кв.м земельного участка.

3. Минимальный и максимальный уровень инвестиционных отчислений при строительстве промышленных объектов:

В населенных пунктах от 15% капитальных вложений, но не менее 1000 руб. за 1 кв.м.

4. Минимальный и максимальный уровень инвестиционных отчислений при строительстве автозаправочных комплексов:

При строительстве (реконструкции) АЗС - 25% от объема капитальных вложений, но не менее 250000 руб. за одну топливо-раздаточную колонку.

При строительстве смешанных объектов (АЗС с комплексом придорожного сервиса, технического обслуживания автомашин и т.д.) расчет инвестиционных отчислений осуществляется отдельно по видам предпринимательской деятельности.

5. Минимальный и максимальный уровень инвестиционных отчислений при строительстве объектов торговли и общественного питания на вновь выделяемых земельных участках.

На прочих территориях в границах муниципального образования - 10% от объема капитальных вложений, но не менее 250 руб. за 1 кв.м земельного участка.

6. При строительстве объектов складского хозяйства и сферы услуг, а также прочих объектов, не относящихся ни к одной из категорий, указанных выше, размер инвестиционных отчислений может составлять до 15% от объема капитальных затрат, зависит от местонахождения объекта, но не менее 150 руб. за 1 кв.м осваиваемого земельного участка.

7. При осуществлении инвестиционной деятельности в форме реконструкции объектов жилого и нежилого фонда, предприятий, завершения строительства объектов незавершенного строительства, а также нового строительства на земельных участках, находящихся в собственности инвесторов (кроме АЗС и объектов игорного бизнеса), размер инвестиционных отчислений складывается из суммы затрат на создание для инвестора необходимой инженерной инфраструктуры и дорожной сети, осуществляемой муниципальными предприятиями или иными организациями по поручению муниципального образования согласно выданным техническим условиям.

8. По решению инвестиционной комиссии, принятому большинством не менее 2/3 от числа присутствующих, инвесторам, осуществляющим инвестиционные проекты в области спорта и туризма, образования, здравоохранения, социальной сферы и внедрение других социально значимых объектов, могут быть предоставлены льготы при заключении инвестиционных договоров.

9. Указанные льготы не могут уменьшать инвестиционные отчисления до суммы меньшей суммы затрат на создание для инвестора необходимой инженерной инфраструктуры и дорожной сети, осуществляемой муниципальными предприятиями или иными организациями по поручению муниципального образования согласно выданным техническим условиям.

10. От заключения инвестиционных договоров освобождаются инвестиционные проекты, осуществляемые полностью за счет средств бюджетов различных уровней, строительство, реконструкция, капитальный ремонт культурно-просветительских объектов, объектов охраны окружающей среды, а также объектов водоснабжения, теплоснабжения, канализации, дорожного хозяйства, социальной сферы и иных объектов, передаваемых после окончания строительства в муниципальную собственность.