



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ТЫВА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ТЫВА РЕСПУБЛИКАНЫҢ ЧАЗАА
ДОКТААЛ

от 11 сентября 2024 г. № 453

г. Кызыл

Об утверждении Правил принятия решения о соответствии масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Тыва или муниципальной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду юридическим лицам без проведения торгов, критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона Республики Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»

В соответствии с частью 4 статьи 5 Закона Республики Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» Правительство Республики Тыва **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила принятия решения о соответствии масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной Республики Тыва или муниципальной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду юридическим лицам без проведения торгов, критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона Республики Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» (далее – Правила).

2. Определить уполномоченным органом исполнительной власти Республики Тыва по рассмотрению заявлений и документов юридических лиц в соответствии с Правилами на соответствие масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых допускается предоставление земельных участков, которые находятся в собственности Республики Тыва или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона Республики Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» (далее – критерии), и подготовку проекта распоряжения Правительства Республики Тыва о соответствии масштабных инвестиционных проектов критериям Министерство строительства Республики Тыва.

3. Разместить настоящее постановление на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и официальном сайте Республики Тыва в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Исполняющий обязанности
первого заместителя Председателя
Правительства Республики Тыва



М. Хомушку

Утверждены
постановлением Правительства
Республики Тыва

от 11 сентября 2024 г. № 453

П Р А В И Л А

принятия решения о соответствии масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной Республике Тыва или муниципальной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду юридическим лицам без проведения торгов, критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона Республики Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»

I. Общие положения

1. Настоящие правила определяют критерии и порядок принятия решения о соответствии (несоответствии) масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Тыва или муниципальной собственности, в аренду юридическим лицам без проведения торгов, критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона Республики Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» (далее соответственно – Правила, Закон № 1058-ЗРТ).

2. Для целей настоящих Правил используются следующие понятия:

1) проект – масштабный инвестиционный проект, критерии которых установлены частью 2 статьи 5 Закона № 1058-ЗРТ;

2) уполномоченный орган – орган исполнительной власти Республики Тыва, уполномоченный на рассмотрение заявлений и документов юридических лиц в соответствии с настоящими Правилами на соответствие масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых допускается предоставление земельных участков, которые находятся в собственности Республики Тыва или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона № 1058-ЗРТ, и подготовку проекта распоряжения

Правительства Республики Тыва о соответствии масштабных инвестиционных проектов критериям и заключении соглашения о реализации проекта на земельном участке, предоставляемом юридическому лицу в аренду без проведения торгов;

3) соглашение – договор, заключаемый между Правительством Республики Тыва и юридическим лицом, предметом которого является реализация проекта или размещение объекта юридическим лицом на земельном участке, предоставляемом ему в аренду без проведения торгов на основании распоряжения Главы Республики Тыва;

4) заявление – обращение юридического лица, направленное в уполномоченный орган о предоставлении в аренду земельного участка (нескольких земельных участков) без проведения торгов для размещения объекта или реализации проекта с приложением комплекта документов, предусмотренных настоящими Правилами, или направленное в форме электронного документа (пакета электронных документов), подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее – Федеральный закон № 63-ФЗ);

5) юридическое лицо – организация, заявляющая о предоставлении в аренду земельного участка без проведения торгов для реализации проекта, соответствующего критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона № 1058-ЗРТ, или заявляющая о внесении изменений в действующее соглашение;

6) заключение уполномоченного органа – заключение уполномоченного органа о соответствии (несоответствии) масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Тыва или муниципальной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду юридическим лицам без проведения торгов, критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона № 1058-ЗРТ;

7) Республиканская межведомственная комиссия (далее – Комиссия) – постоянный коллегиальный межотраслевой орган, созданный для рассмотрения соответствия масштабных инвестиционных проектов, для размещения которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду юридическим лицам без проведения торгов, критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона Республики Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»;

8) протокол – решение, принимаемое Комиссией по определению соответствия (несоответствия) масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона № 1058-ЗРТ.

II. Условия и порядок отбора проекта

3. Уполномоченный орган размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию о проведении отбора проектов не позднее чем за 15 календарных дней до дня окончания срока подачи заявлений с указанием следующих сведений:

- 1) сроки проведения отбора;
- 2) дата начала подачи и окончания приема заявлений участников отбора;
- 3) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты уполномоченного органа;
- 4) цель и показатели реализации проекта;
- 5) требования к участникам отбора, определенные в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, а также перечень документов, представляемых участниками отбора для подтверждения соответствия указанным требованиям;
- 6) кадастровый номер испрашиваемого земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет, границы которого установлены согласно нормам Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 7) вид разрешенного использования земельного участка;
- 8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с участником отбора;
- 9) критерии оценки проектов и порядок оценки критериев.

4. Уполномоченный орган до объявления отбора проектов запрашивает у Министерства земельных и имущественных отношений Республики Тыва или органа местного самоуправления (по принадлежности земельного участка) заключение о соответствии вида разрешенного использования земельного участка целям масштабного инвестиционного проекта и об отсутствии ограничений в его использовании.

Министерство земельных и имущественных отношений Республики Тыва или орган местного самоуправления выдает заключение с приложением выписки из ЕГРН или уведомления об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса от уполномоченного органа.

В случае если земельный участок не сформирован, то есть не имеет границ и кадастрового номера, при несоответствии вида разрешенного использования земельного участка целям проекта, запланированного к реализации согласно утвержденным проекту планировки территории и проекту межевания территории, Министерство земельных и имущественных отношений Республики Тыва или орган местного самоуправления (по принадлежности земельного участка) проводит работу по определению границ и кадастрового учета земельного участка, а также приведению вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории и схемой расположения земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане территории, утвержденных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации, в течение 6

месяцев со дня поступления запроса от уполномоченного органа и выдает заключение уполномоченному органу с приложением выписки из ЕГРН в течение трех рабочих дней после проведения указанных работ.

5. Заявления юридических лиц на участие в отборе проектов принимаются уполномоченным органом в течение 15 календарных дней со дня официального опубликования объявления о проведении отбора.

6. Юридическое лицо представляет в уполномоченный орган заявление по форме согласно приложению № 1 к настоящим Правилам и прилагает следующие документы:

1) заверенная юридическим лицом копия устава юридического лица;

2) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (по инициативе юридического лица). В случае если документ не представлен юридическим лицом, уполномоченный орган запрашивает указанный документ с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

3) справки, подписанные руководителем юридического лица (уполномоченным лицом с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя):

- о том, что юридическое лицо не находится в процессе реорганизации, ликвидации, банкротства, его деятельность не приостановлена в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

- подтверждающая отсутствие информации о юридическом лице в реестре недобросовестных поставщиков по результатам оказания услуги в рамках исполнения контрактов, заключенных в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон № 44-ФЗ) и Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Федеральный закон № 223-ФЗ);

4) бизнес-план по реализации проекта, составленный в соответствии с приложением № 3 к настоящим Правилам;

5) информация об источниках финансирования реализации проекта с приложением подтверждающих документов, в случае привлечения заемных средств – копии договора займа, кредитного договора или иные документы;

6) копии годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к ним) за предыдущий календарный год с пометкой о принятии УФНС России по соответствующему субъекту Российской Федерации, в котором зарегистрировано юридическое лицо;

7) копии налоговых деклараций по налогу на прибыль организаций и по налогу на имущество организаций, отчета 6-НДФЛ за предыдущий отчетный период;

8) презентационный материал в электронном варианте;

9) наличие опыта строительства не менее трех лет и ввода в эксплуатацию не менее двух объектов капитального строительства, общая площадь которых составляет не менее 1500 тыс. кв. м, с приложением подтверждающих документов (договор подряда, разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства);

10) предложение юридического лица о безвозмездно передаваемых в государственную собственность Республики Тыва или в муниципальную собственность муниципального образования в Республике Тыва, в границах которого планируется реализация проекта, жилых помещений, готовых к заселению (с «чистовой» отделкой), и (или) нежилых помещений, с указанием количества жилых (нежилых) помещений и их площади в квадратных метрах в каждом планируемом к строительству жилом доме;

11) проект многоквартирного дома/проекты многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов и (или) домов блокированной застройки, соответствующего/соответствующие территориальным зонам, установленными правилами землепользования и застройки населенного пункта.

7. Заявление и прилагаемые к нему документы представляются в уполномоченный орган на бумажном носителе нарочным или посредством почтового отправления или в форме электронного документа (пакета электронных документов), подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона № 63-ФЗ. Заявление регистрируется уполномоченным органом в день его поступления с указанием даты поступления и номера регистрационной записи.

В случае представления документов, предусмотренных пунктом 6 настоящих Правил, в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с Федеральным законом № 63-ФЗ, уполномоченный орган проводит проверку действительности усиленной квалифицированной электронной подписи, с использованием которой подписано заявление с приложенными к нему документами, предусматривающую проверку соблюдения условий, указанных в статье 11 Федерального закона № 63-ФЗ (далее – проверка квалифицированной подписи).

В случае, если в результате проверки действительности квалифицированной подписи будет выявлено несоблюдение установленных условий признания ее действительности, уполномоченный орган направляет заявителю уведомление об отказе принятия заявления на электронную почту заявителя.

После получения уведомления об отказе заявитель вправе обратиться повторно с заявлением, устранив нарушения, которые послужили основанием для отказа в приеме к рассмотрению первичного заявления с приложенными к нему документами.

8. Условием принятия решения о соответствии проекта критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона № 1058-ЗРТ, является соответствие юридического лица и проекта следующим требованиям:

1) на момент подачи заявления юридическое лицо не является иностранным, в том числе местом регистрации которого является государство или территория, включенные в утвержденный Министерством финансов Российской

Федерации перечень государств и территорий, используемых для промежуточного (офшорного) владения активами в Российской Федерации (далее – офшорные компании), а также российским юридическим лицом, в уставном (складочном) капитале которого доля прямого или косвенного (через третьих лиц) участия офшорных компаний в совокупности превышает 25 процентов (если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации). При расчете доли участия офшорных компаний в капитале российских юридических лиц не учитывается прямое и (или) косвенное участие офшорных компаний в капитале публичных акционерных обществ (в том числе со статусом международной компании), акции которых обращаются на организованных торгах в Российской Федерации, а также косвенное участие офшорных компаний в капитале других российских юридических лиц, реализованное через участие в капитале указанных публичных акционерных обществ;

2) на момент подачи заявления юридическое лицо не находится в перечне организаций, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму;

3) у юридического лица отсутствует неисполненная обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах на дату не ранее чем за один месяц до дня подачи заявления;

4) на момент подачи заявления юридическое лицо отсутствует в реестре недобросовестных поставщиков по результатам оказания услуги в рамках исполнения контрактов, заключенных в соответствии с Федеральными законами № 44-ФЗ и № 223-ФЗ;

5) на момент подачи заявления юридическое лицо не находится в процессе реорганизации, ликвидации, в отношении него не введена процедура банкротства, деятельность юридического лица не приостановлена в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

6) юридическим лицом подтверждена возможность финансирования заявленного проекта;

7) осуществление ввода в эксплуатацию первого объекта капитального строительства, предусмотренного в рамках реализации проекта, для которого испрашивается земельный участок, в срок, не превышающий 3,5 лет с момента заключения договора аренды земельного участка;

8) наличие опыта строительства не менее трех лет и ввода в эксплуатацию не менее 2 объектов капитального строительства, общая площадь которых составляет не менее 1500 тыс. кв. м (в случае, если создан специализированный застройщик и период его деятельности менее одного года, прилагаются обосновывающие документы юридического лица – учредителя или генерального подрядчика);

9) проект предполагает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), в котором(ых) количество квартир площадью менее 33 кв. м составляет не более 10 процентов от общего количества квартир многоквартирного дома.

9. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней с даты завершения приема заявлений, поступивших в соответствии с пунктом 6 настоящих Правил, рассматривает заявления с приложенными к нему документами и проект на соответствие требованиям, установленным пунктом 8 настоящих Правил, и критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона № 1058-ЗРТ.

10. По итогам отбора уполномоченный орган готовит заключение о соответствии (несоответствии) юридических лиц и проектов требованиям, установленным пунктами 6 и 8 настоящих Правил, и критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона № 1058-ЗРТ.

В случае принятия положительного заключения уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней с даты его принятия направляет заключение с приложенными документами на рассмотрение Комиссии.

11. Уполномоченный орган при несоответствии юридического лица и проекта требованиям, указанным в пунктах 6 и 8 настоящих Правил, и критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона № 1058-ЗРТ, возвращает заявление с приложенными документами юридическому лицу в срок не позднее трех рабочих дней со дня принятия соответствующего заключения.

12. Юридическое лицо, заинтересованное в реализации проекта на земельном участке, в отношении которого не проводится процедура отбора, вправе обратиться в уполномоченный орган в инициативном порядке с заявлением согласно приложению № 1 к настоящим Правилам. Рассмотрение такого заявления осуществляется в порядке, предусмотренном в пунктах 3-11 настоящих Правил.

III. Порядок принятия решения Комиссии

13. Решение Комиссии о соответствии (несоответствии) масштабных инвестиционных проектов критериям принимается в течение 10 рабочих дней с момента поступления заключения от уполномоченного органа.

14. Решение Комиссии о соответствии масштабных инвестиционных проектов критериям принимается по сумме баллов, присвоенных им Комиссией по результатам оценки каждого из критериев отбора, установленных в извещении согласно пункту 3 настоящих Правил, а также по результатам оценки следующих критериев:

14.1) срок реализации проекта, в случае:

- если запланировано строительство одного объекта капитального строительства (многоквартирного дома):

более 5 лет – до 5 баллов;

от 4 до 5 лет включительно – 10 баллов;

от 3 до 4 лет включительно – 15 баллов;

от 2 до 3 лет включительно – 20 баллов;

2 года и менее – 25 баллов;

- если запланировано строительство нескольких объектов капитального строительства (многоквартирных домов) по этапам, то оценивается срок строительства каждого этапа:

более 5 лет – до 5 баллов;

от 4 до 5 лет включительно – 10 баллов;

до 4 лет включительно – 15 баллов.

Общий балл рассчитывается из суммы баллов каждого этапа;

14.2) процент безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность площади жилых и (или) нежилых помещений от общей площади помещений в многоквартирных домах (многоквартирном доме):

2 процента – 5 баллов;

от 2 до 3 процентов – 10 баллов;

от 3 до 4 процентов – 15 баллов;

свыше 4 процентов – 20 баллов.

Проект, набравший наибольшее количество баллов, признается победителем. При равенстве баллов принимается решение, за которое голосовал председатель Комиссии.

Критерии оценки проектов и порядок оценки критериев согласно пункту 3 настоящих Правил определяются уполномоченным органом в отношении каждого земельного участка, выставяемого для реализации масштабного инвестиционного проекта, на основании генерального плана и проекта планировки территории муниципального образования, на территории которой будет реализовываться проект.

Решение Комиссии оформляется протоколом заседания Комиссии.

15. На основании решения Комиссии уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней готовит проект распоряжения Правительства Республики Тыва о соответствии масштабных инвестиционных проектов критериям и направляет его для принятия в установленном порядке в Правительство Республики Тыва, а также направляет уведомление юридическому лицу, проект которого признан несоответствующим установленным критериям.

16. Уведомление юридического лица о несоответствии масштабного инвестиционного проекта критериям не лишает его права после устранения недостатков, замечаний, явившихся основаниями для соответствующего решения, повторно обратиться с заявлением в адрес уполномоченного органа в соответствии с настоящими Правилами в случае, если на испрашиваемый земельный участок не принято решение Комиссии о соответствии установленным критериям из участвующих в отборе проектов.

17. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня принятия распоряжения Правительства Республики Тыва о соответствии масштабного инвестиционного проекта критериям направляет юридическому лицу уведомление о принятом решении и проект соглашения.

18. Юридическое лицо в течение пяти рабочих дней со дня получения уведомления о принятом решении и проекта соглашения, заключаемого между ним и Правительством Республики Тыва в соответствии с типовой формой, подписывает соглашение и нарочно представляет в уполномоченный орган.

В случае не подписания соглашения юридическим лицом в установленный срок, решение Комиссии считается аннулированным по инициативе юридического лица.

19. Уполномоченный орган по согласованию с юридическим лицом вправе дополнить типовую форму соглашения, установленную приложением № 2 к настоящим Правилам, дополнительными условиями, необходимыми для обеспечения его реализации.

20. Уполномоченный орган направляет в Министерство земельных и имущественных отношений Республики Тыва копию подписанного сторонами соглашения не позднее 10 рабочих дней со дня его подписания.

21. Министерство земельных и имущественных отношений Республики Тыва подготавливает распоряжение Главы Республики Тыва о предоставлении юридическому лицу земельного участка без проведения торгов на основании подписанного сторонами соглашения в течение пяти рабочих дней с даты поступления информации о подписании соглашения и обеспечивает его принятие в установленном порядке.

IV. Изменение условий и расторжение соглашения

22. Внесение изменений в существенные условия действующего соглашения осуществляется по решению Комиссии путем заключения дополнительного соглашения. Основаниями для внесения изменений в соглашение могут являться:

- 1) изменение площади предоставленного земельного участка;
- 2) изменение сроков реализации проекта и графика выполнения работ.

Внесение изменений в соглашение по инициативе юридического лица осуществляется на основании заявления с указанием причин и приложением обосновывающих документов.

23. Контроль за исполнением условий заключенного соглашения осуществляется уполномоченным органом.

24. По решению Комиссии соглашение может быть расторгнуто по следующим основаниям:

- 1) в одностороннем порядке в следующих случаях:
 - прекращение договора аренды земельного участка;
 - не подписание юридическим лицом договора аренды земельного участка в течение 30 календарных дней с момента его направления юридическому лицу органом, уполномоченным на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Тыва;
- 2) по соглашению сторон;
- 3) по решению суда;
- 4) по условиям Соглашения.

25. Уполномоченный орган направляет в Министерство земельных и имущественных отношений Республики Тыва уведомление не позднее 10 рабочих дней со дня расторжения соглашения.

26. Расторжение соглашения является основанием для расторжения договора аренды земельного участка (земельных участков).

27. В случае признания судебным решением банкротства юридического лица, в реализацию проекта которого привлечены средства граждан – участников долевого строительства, завершение реализации проекта регулируется в порядке, установленном федеральным законодательством.

Приложение № 1
к Правилам принятия решения о соответствии
масштабных инвестиционных проектов, для
реализации которых предоставляются земельные
участки, находящиеся в государственной Республики
Тыва или муниципальной собственности, а также
земельные участки, государственная собственность
на которые не разграничена, в аренду юридическим
лицам без проведения торгов, критериям,
установленным частью 2 статьи 5 Закона Республики
Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ «О критериях,
которым должны соответствовать объекты
социально-культурного и коммунально-бытового
назначения, масштабные инвестиционные проекты,
в целях предоставления земельных участков в аренду
без проведения торгов»

Форма

Руководителю уполномоченного
органа исполнительной власти
Республики Тыва

ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании масштабного инвестиционного
проекта, для реализации которого предоставляется
земельный участок, находящийся в государственной
собственности Республики Тыва или муниципальной
собственности, а также земельный участок, государственная
собственность на который не разграничена, в аренду
без проведения торгов, соответствующего критериям,
установленным частью 2 статьи 5 Закона Республики
Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ «О критериях,
которым должны соответствовать объекты
социально-культурного и коммунально-бытового
назначения, масштабные инвестиционные проекты,
в целях предоставления земельных участков в аренду
без проведения торгов»

от _____,
(наименование юридического лица)

(Ф.И.О., должность руководителя юридического лица)

 (основной вид деятельности по ОКВЭД (указать номер и расшифровать)
 адрес места регистрации и места нахождения (индекс, город, район)

 телефон _____, факс _____,
 серия и номер свидетельства о внесении записи в Единый государственный ре-
 естр юридических лиц: _____,
 кем выдано: _____,
 ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____

Прошу рассмотреть масштабный инвестиционный проект

 (наименование инвестиционного проекта)

предлагаемого для реализации на земельном участке, находящемся в государ-
 ственной собственности Республики Тыва или муниципальной собственности, а
 также на земельном участке, государственная собственность на который не раз-
 граничена, предоставляемого в аренду юридическим лицам без торгов:

площадь земельного участка _____ кв. м;

местоположение _____;

категория _____;

кадастровый номер _____;

реквизиты решений об утверждении документа территориального плани-
 рования, проекта планировки территории, проекта межевания территории <*>

Предлагаемым мною инвестиционным проектом предусматривается:

1. ...

2. ...

3. ...

Приложение:

1. ...

2. ...

3. ...

 (документы, прилагаемые к заявлению)

Руководитель юридического лица _____ /ФИО/
 (подпись)

Дата

М.П.

 <*> Указываются при наличии.

Приложение № 2

к Правилам принятия решения о соответствии масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной Республики Тыва или муниципальной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду юридическим лицам без проведения торгов, критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона Республики Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»

ТИПОВАЯ ФОРМА

соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке (земельных участках), предоставляемом (-ых) юридическому лицу в аренду без проведения торгов

Правительство Республики Тыва, от имени которого выступает (*уполномоченный орган исполнительной власти Республики Тыва*) по заключению соглашений (дополнительных соглашений) с юридическими лицами о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке (земельных участках), предоставляемом (-ых) юридическому лицу в аренду без проведения торгов, именуемое в дальнейшем «Сторона 1», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Сторона 2», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке (земельных участках), предоставляемом (-ых) в аренду Стороне 2 без проведения торгов (далее – Соглашение), о нижеследующем.

Настоящее Соглашение заключается Сторонами согласно Правилам принятия решения о соответствии масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной Республики Тыва или муниципальной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду юридическим лицам без проведения торгов, критериям, установленным частью 2 статьи 5 Закона Республики Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ

«О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов», утвержденным постановлением Правительством Республики Тыва от _____ № _____.

1. Предмет Соглашения

1.1. Предметом настоящего Соглашения является реализация Стороной 2 масштабного инвестиционного проекта (далее – Проект) на территории Республики Тыва на земельном участке с кадастровым номером _____ площадью _____ кв. м, расположенном по адресу: _____ (далее – земельный участок), предоставляемом в аренду юридическому лицу без проведения торгов согласно условиям настоящего соглашения.

1.2. Описание и поэтапная реализация Проекта приведено в приложении № 1 к настоящему Соглашению.

1.3. Общий объем финансирования на реализацию Проекта составляет _____ рублей, из них бюджетных средств – ... рублей, внебюджетных средств – ... рублей.

1.4. Поступление налоговых начислений в консолидированный бюджет Республики Тыва от реализации Проекта составляет _____ рублей.

1.5. Общий срок реализации Проекта до _____ г.

Порядок и сроки выполнения работ по реализации Проекта определены в графике реализации Проекта (приведен в приложении № 2 к настоящему Соглашению).

1.6. Предоставление в аренду Стороне 2 земельного участка осуществляется в соответствии с распоряжением Главы Республики Тыва.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Сторона 2 имеет право:

2.1.1. заключать соглашения и договоры, необходимые для обеспечения реализации Проекта, привлекать дополнительные средства и ресурсы в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Тыва;

2.1.2. запрашивать и получать от Стороны 1 имеющуюся информацию об инженерной, социальной и транспортной инфраструктуре муниципального образования Республики Тыва, на территории которого осуществляется реализация Проекта;

2.1.3. направлять Стороне 1 письменные обращения, связанные с реализацией настоящего Соглашения;

2.1.4. получать поддержку со стороны Республики Тыва, муниципального образования Республики Тыва, на территории которого осуществляется реализация Проекта, в рамках и в соответствии с законодательством Республики Тыва, нормативными правовыми актами муниципального образования Республики

Тыва, на территории которого планируется (осуществляется) реализация Проекта;

2.1.5. заключать со Стороной 1 дополнительные соглашения о внесении изменений в Соглашение в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Республики Тыва;

2.1.6. внести корректировку в проект планировки территории в соответствии с градостроительными документами собственными силами.

2.2. Сторона 2 обязана:

2.2.1. исполнять условия настоящего Соглашения;

2.2.2. реализовать Проект в сроки согласно приложению № 1 к настоящему Соглашению (указываются конкретные (планируемые/предельные) сроки ввода в эксплуатацию объектов);

2.2.3. согласовать архитектурно-градостроительный облик Проекта с органом местного самоуправления в соответствии с частью 1 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2.2.4. безвозмездно передать в государственную собственность Республики Тыва (или) в муниципальную собственность муниципального образования в Республике Тыва, в границах которого планируется реализация инвестиционного проекта (*указать конкретный вид собственности*), жилые помещения, готовые к заселению (с «чистой» отделкой) и (или) нежилые помещения на первом этаже (*указать конкретный вид помещения*) в многоквартирных домах (многоквартирном доме) площадью не менее _____ процентов общей площади помещений в многоквартирных домах (многоквартирном доме) (*кв. м определяется на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию*), строительство которых (которого) предусмотрено Проектом;

2.2.5. предусмотреть при реализации Проекта строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), в котором (ых) количество квартир площадью менее 33 кв. м составляет не более 10 процентов от общего количества квартир многоквартирного дома (в сфере жилищного строительства);

2.2.6. обеспечить поступление налоговых и неналоговых поступлений в консолидированный бюджет Республики Тыва в период реализации Проекта.

В случае иногороднего юридического лица, обеспечить:

- регистрацию обособленного подразделения в УФНС России по Республике Тыва в соответствии с пунктом 2 статьи 11 и пунктом 3 статьи 83 Налогового кодекса Российской Федерации

- поступление налоговых и неналоговых поступлений в консолидированный бюджет Республики Тыва в соответствии с пунктом 2 статьи 288 Налогового кодекса Российской Федерации;

2.2.7. уведомлять Сторону 1 о следующих обстоятельствах в течение 10 (десяти) календарных дней со дня их наступления:

- внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ;

- реорганизация, ликвидация или начало процедуры несостоятельности (банкротства) Стороны 2;

- наложение ареста или обращение взыскания на имущество Стороны 2;

- прекращение или приостановление в установленном законодательством Российской Федерации порядке хозяйственной деятельности Стороны 2 органами государственной власти;

- наличие задолженности по налогам, сборам, пеням, штрафам, процентам, а также страховым взносам в государственные внебюджетные фонды;

- наличие просроченной (неурегулированной) задолженности по денежным обязательствам, в том числе бюджетным кредитам, перед Российской Федерацией, Республикой Тыва и (или) муниципальными образованиями Республики Тыва;

- изменение сведений о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица;

- внесение юридического лица в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», а также реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

2.2.8. ежеквартально, до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять Стороне 1:

- сведения о ходе реализации Проекта, в том числе информацию о создании рабочих мест, трудоустройстве жителей Республики Тыва с разбивкой по годам в рамках реализации данного Проекта согласно Приложению № 4 к настоящему Соглашению;

- сведения о стоимости одного квадратного метра жилого помещения, приобретаемого третьими лицами в собственность согласно форме, утвержденной приложением № 5 к настоящему Соглашению;

- формы федерального государственного статистического наблюдения (*в зависимости от категории предприятия*):

- «Сведения о численности и заработной плате работников» (форма № П-4);

- «Сведения об инвестициях в нефинансовые активы» (форма № П-2);

- «Сведения об основных показателях деятельности малого предприятия» (форма № ПМ);

2.2.9. Ежегодно, до 15 (пятнадцатого) апреля года, следующего за отчетным, направлять:

- годовые формы федерального государственного статистического наблюдения (*в зависимости от категории предприятия*):

- «Сведения об инвестиционной деятельности» (форма № П-2 (инвест));

- «Сведения об инвестициях в нефинансовые активы» (форма № П-2);

- «Сведения об основных показателях деятельности микропредприятия» (форма № МП(микро));

- копию годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к ним) с пометкой о

принятии УФНС России по Республике Тыва;

- копии налоговых деклараций по транспортному налогу, по налогу на прибыль организаций, на имущество организаций, отчета 6-НДФЛ, налога по УСН (в зависимости от категории предприятия);

2.2.10. предоставить Стороне 1 копию разрешения на строительство, выданных уполномоченным органом, договора аренды земельного участка, предоставленного на реализацию масштабного инвестиционного проекта, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня их получения;

2.2.11. предоставить Стороне 1 отчет по вводу объектов в эксплуатацию согласно приложению № 3 к настоящему Соглашению в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня их получения;

2.2.12. использовать земельный участок, предоставляемый в аренду без проведения торгов, исключительно по целевому назначению;

2.2.13. не использовать земельный участок, предоставляемый в аренду без проведения торгов, в качестве залогового имущества без разрешения арендодателя, а также соблюдать иные ограничения по залогоу земельного участка, установленные Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

2.2.14. в период действия настоящего Соглашения не предоставлять в аренду либо иное пользование/владение третьим лицам земельные участки, расположенные в границах, определенных пунктом 1.1 настоящего Соглашения;

2.2.15. по письменному обращению Стороны 1 предоставлять информацию, касающуюся реализации Проекта;

2.2.16. обеспечить беспрепятственный доступ представителям Стороны 1 на объект строительства, строительство которого осуществляется в рамках реализации Проекта.

2.3. Сторона 1 имеет право:

2.3.1. получать от Стороны 2 информацию о ходе реализации Проекта;

2.3.2. осуществлять мониторинг выполнения условий настоящего Соглашения (в том числе получать физический доступ на объект или объекты капитального строительства, строительство которых осуществляется в рамках реализации Проекта) до полного исполнения обязательств Стороной 2 настоящего Соглашения;

2.3.3. в рамках имеющихся полномочий и компетенции оказывать информационную, организационную и правовую поддержку Стороне 2, предусмотренную законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Тыва;

2.3.4. оказывать необходимое содействие в обеспечении реализации Проекта по вопросам, входящим в компетенцию Стороны 1;

2.3.5. расторгнуть в одностороннем порядке настоящее Соглашение в случае нарушения сроков поэтапной реализации Проекта, указанных в Приложении № 1 к настоящему Соглашению, за исключением случаев привлечения средств граждан – участников долевого строительства в ходе реализации Про-

екта.

2.4. Сторона 1 обязана:

2.4.1. обеспечить предоставление земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов для реализации Стороной 2 Проекта;

2.4.2. в период действия настоящего Соглашения не предоставлять в аренду либо иное пользование/владение третьим лицам земельные участки, расположенные в границах, определенных пунктом 1.1 настоящего Соглашения;

2.4.3. осуществлять контроль за ходом строительства объекта, строительство которого осуществляется в рамках реализации Проекта, в соответствии с графиком реализации проекта (приложение № 2 к Соглашению);

2.4.4. ежеквартально осуществлять документальную проверку хода реализации Проекта Стороной 2 на основании представляемых отчетов, предусмотренных настоящим Соглашением;

3. Порядок разрешения споров и ответственность Сторон

3.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего Соглашения Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2. В случае просрочки исполнения Стороной 2 обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением, или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением, Сторона 1 направляет Стороне 2 требование об уплате штрафа:

3.2.1. за каждый факт нарушения Стороной 2 сроков реализации Проекта, установленных пунктом 2.2.2 настоящего Соглашения, размер штрафа устанавливается в размере 1 000 000 (одного миллиона) рублей 00 копеек;

3.2.2. за каждый факт нарушения Стороной 2 обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.5, 2.2.7 - 2.2.11 настоящего Соглашения, размер штрафа устанавливается в размере 50 000 (пятидесяти тысяч) рублей 00 копеек;

3.2.3. в случае нарушения Стороной 2 обязательств, предусмотренных пунктом 2.2.4 настоящего Соглашения, размер штрафа устанавливается согласно приведенной формуле:

$$X=S*T*1,25,$$

где:

X – сумма штрафа;

S – общая площадь помещений, передаваемых в государственную собственность Республики Тыва или в муниципальную собственность муниципального образования в Республике Тыва;

T – стоимость одного квадратного метра жилого помещения на первичном рынке по Республике Тыва в соответствии со статистическими данными Красноярскстата за квартал, в котором выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

3.2.4. в случае нарушения Стороной 2 обязательств, предусмотренных пунктом 2.2.6 настоящего Соглашения, размер штрафа устанавливается в размере одного процента от суммы налоговых начислений, предусмотренных пунктом 1.4 настоящего Соглашения.

3.3. Стороны освобождаются от уплаты штрафа, если докажут, что не исполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного настоящим Соглашением, произошло вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. 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.

3.4. Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, должна уведомить другую Сторону о характере обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, об оценке их влияния на исполнение обязательств по настоящему Соглашению, а также предоставить другой Стороне по ее требованию выданные уполномоченными органами или организациями документы, подтверждающие действие обстоятельств непреодолимой силы.

4. Срок действия Соглашения

4.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания.

4.2. В случае, если распоряжение Главы Республики Тыва о предоставлении Стороне 2 земельного участка в аренду без проведения торгов не издано в течение 90 календарных дней с даты подписания настоящего Соглашения, настоящее Соглашение считается незаключенным на следующий день после истечения указанного срока.

При этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения убытков или каких-либо расходов, прямо или косвенно связанных с подачей Заявления и (или) заключением настоящего Соглашения.

4.3. Настоящее Соглашение заключено сроком по _____ г. и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

5. Порядок расторжения Соглашения

5.1. Действие настоящего Соглашения может быть прекращено по инициативе Стороны 1 путем направления Стороне 2 письменного уведомления. Действие настоящего Соглашения прекращается по истечении 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения Стороной 2 письменного уведомления о прекращении действия Соглашения.

При этом Сторона 1 вправе расторгнуть Соглашение в одностороннем порядке в следующих случаях:

5.1.1. прекращение договора аренды земельного участка;

5.1.2. не подписание Стороной 2 договора аренды земельного участка в течение 30 календарных дней с момента его направления Стороне 2 органом, уполномоченным на заключение договора аренды земельного участка в соот-

ветствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Тыва;

5.1.3. нарушения срока реализации Проекта, указанного пунктом 2.3.5 настоящего Соглашения.

6. Заключительные положения

6.1. Любые изменения и дополнения к данному Соглашению оформляются дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Соглашения и вступают в силу с даты их подписания уполномоченными представителями Сторон.

6.2. Настоящее Соглашение считается исполненным в случае завершения строительства объекта капитального строительства, строительство которого осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, передачи не менее двух процентов общей площади помещений в многоквартирном доме/многоквартирных домах, строительство которого (которых) предусмотрено Проектом в собственность Республики Тыва согласно пункту 2.2.4.

6.3. Подписание настоящего Соглашения подтверждает предоставление согласия Стороны 2 на получение Стороной 1 в соответствующих уполномоченных органах сведений по налогам и сборам, страховым взносам и статистическим отчетностям Стороны 2.

6.4. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, при этом один экземпляр направляется в орган, уполномоченный на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Тыва.

7. Реквизиты и подписи Сторон

Сторона 1

Сторона 2

Подпись _____

Подпись _____

Приложение № 3
к Правилам принятия решения о соответствии
масштабных инвестиционных проектов, для
реализации которых предоставляются земельные
участки, находящиеся в государственной Республики
Тыва или муниципальной собственности, а также
земельные участки, государственная собственность
на которые не разграничена, в аренду юридическим
лицам без проведения торгов, критериям,
установленным частью 2 статьи 5 Закона Республики
Тыва от 18 июня 2024 г. № 1058-ЗРТ «О критериях,
которым должны соответствовать объекты
социально-культурного и коммунально-бытового
назначения, масштабные инвестиционные проекты,
в целях предоставления земельных участков в аренду
без проведения торгов»

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА

бизнес-плана инвестиционного проекта
и рекомендации по его разработке

1. Общие положения

Бизнес-план инвестиционного проекта – основной документ, в котором в краткой форме излагаются главные характеристики проекта, позволяющие обосновать и оценить возможности проекта.

Бизнес-план разрабатывается на период жизненного цикла проекта (нормативный срок использования технологического оборудования или применения новых технологий, нормативный срок строительства, период долгосрочного кредита и т.п.) плюс один год.

Расчеты экономических показателей бизнес-плана производятся в прогнозных ценах с учетом инфляции. Валюта расчетов – российский рубль.

При разработке бизнес-плана необходимо учитывать требования, касающиеся расчета показателей эффективности инвестиционного проекта, предусмотренные Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденными Минэкономразвития России, Минфином России и Госстроем России от 21 июня 1999 г. № ВК 477 (далее – Методические рекомендации). При этом отдельные положения данных Рекомендаций должны применяться с учетом действующих норм налогового законодательства.

Бизнес-план может быть разработан с использованием лицензионных компьютерных программ («Альт-Инвест», «Project Expert» и др.) или электронных таблиц «Excel». При использовании компьютерных программ обязательно приводятся расчеты, обосновывающие объем производства продукции в

стоимостном выражении и суммы затрат на производство продукции, упомянутые в разделе «План производства».

2. Основные разделы бизнес-плана

Предлагается следующая структура бизнес-плана.

1. Титульный лист.
2. Резюме проекта.
3. Анализ положения дел на предприятии, в отрасли.
4. Анализ рынка.
5. План маркетинга.
6. План производства.
7. Анализ ресурсов.
8. Организационный план.
9. Финансовый план.
10. Риски и неопределенности.
11. Заключительные положения и выводы.

Могут быть включены дополнительные разделы, которые помогут наиболее полно отразить сильные стороны проекта, однако в бизнес-плане должна быть в обязательном порядке отражена информация и приведены показатели, упомянутые в пояснениях по каждому разделу данных рекомендаций.

2.1. Титульный лист

УТВЕРЖДАЮ

(должность)

(личная подпись) (инициалы, фамилия)

«__» _____ 200__ г.

(место печати)

БИЗНЕС-ПЛАН

(название проекта)

Название и адрес предприятия – инициатора проекта.

Имена, адреса и телефоны основных учредителей с указанием доли в уставном капитале.

Фамилия, имя, отчество руководителя организации-претендента, телефон, факс.

Фамилия, имя, отчество контактного лица, телефон, факс.

Суть проекта (3-5 строк).

Сметная стоимость проекта.

Источники финансирования проекта

собственные средства, всего,

в том числе:

чистая прибыль;

неиспользованный остаток амортизационных отчислений;

выпуск ценных бумаг;

другие источники собственных средств (расшифровать);

заемные средства (отдельно – отечественные и иностранные).

Сроки строительства.

Срок окупаемости проекта.

Кем и когда разработана и утверждена проектно-сметная документация.

Наличие положительных заключений государственной или негосударственной строительной экспертизы, а также экологической экспертизы при необходимости (наименование организации и дата утверждения).

Вид экономической деятельности, осуществляемой предприятием и планируемой к осуществлению в ходе реализации инвестиционного проекта в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности (ОКВЭД).

2.2. Резюме проекта

Это характеристика проекта, раскрывающая цели проекта и целесообразность его реализации. Необходимо показать, в чем сущность проекта, назвать преимущества продукции в сравнении с аналогами, указать объем ожидаемого спроса на продукцию, потребность в инвестициях и срок возврата заемных средств, показатели эффективности проекта. В резюме должно быть указано на имеющиеся риски неполучения ожидаемого эффекта и основные пути их снижения. Ключевые факторы успеха и основные риски проекта (рекомендуется представить в виде SWOT-анализа).

Если реализация проекта позволит решить социальные вопросы (создание новых рабочих мест, прокладка дорог и коммуникаций общего пользования, расширение жилого фонда, использование труда инвалидов и другие), то указать их.

2.3. Анализ положения дел на предприятии, в отрасли

В данном разделе описывается текущее состояние организации: основные показатели деятельности за последние два года и отчетный период текущего года (в табличной форме) с кратким анализом динамики показателей;

краткий анализ финансового состояния организации с отражением показателей финансовой устойчивости организации, показателей ликвидности баланса, показателей деловой активности и т.д.;

описание выпускаемой и проектируемой к выпуску продукции и сфер применения; наличие аналогов;

доля рынка, занимаемая организацией; качество продукции в сравнении с конкурентами;

уровень технической оснащенности производства, состояние технологического оборудования, использование производственных мощностей;

наличие необходимых лицензий, разрешений и т.п.;

перспективы организации по выпускаемой и проектируемой продукции; кадровый состав, в том числе его квалификационный уровень, обеспеченность кадрами;

основные сведения об истории организации и ее достижениях.

Приводятся также сведения об отрасли, к которой относится предприятие – инициатор проекта: состояние дел на период представления плана и на перспективу, факторы роста или падения производства в отрасли, основные направления развития, другие сведения об отрасли, которые разработчик бизнес-плана сочтет нужным отразить.

2.4. Анализ рынка

Данный раздел является одним из базовых, поскольку от детальности и степени достоверности информации, полученной при изучении рынка, зависит реальность прогнозируемых объемов продаж и, соответственно, объемов производства, уровня цен и, следовательно, финансовых результатов, на основании которых рассчитываются показатели эффективности инвестиционного проекта.

При разработке данного раздела должны быть освещены следующие вопросы:

1. Прогноз спроса и возможностей рынка, а именно:

текущий и потенциальный (прогнозный) объем рынка;

степень насыщенности;

динамику развития (в том числе появление новых игроков, динамику объема продаж, ключевые изменения и тенденции, текущую стадию жизненного цикла рынка);

описание структуры (основных сегментов) рынка;

показатели рыночной концентрации;

основные каналы продаж и методы стимулирования сбыта (реклама, мерчендайзинг и т.д.);

другие аспекты, имеющие важное значение для обоснования реализуемости проекта.

2. Анализ уровня конкуренции на рынке:

сведения об основных конкурентах, действующих на данном рынке, их преимущества и недостатки в конкурентной борьбе, перспективы развития, вероятность появления новых конкурентов;

доли рынка, занимаемые конкурентами, прогноз по динамике долей рынка в результате реализации проекта;

уровень цен конкурентов на аналогичную продукцию, возможности конкурентов по снижению цены;

прогноз динамики цен на продукцию на период жизненного цикла проек-

та (принципы ценообразования, историческую динамику цены на продукт и прогнозы ее изменения).

3. Анализ поставщиков сырья, комплектующих, основных материалов, оборудования:

краткая характеристика сырья, комплектующих, основных материалов, необходимых для производства продукции, предусмотренного проектом;

краткая информация об оборудовании, необходимом для производства продукции, предусмотренного проектом;

перечень поставщиков сырья, комплектующих, основных материалов, оборудования, наличие длительных хозяйственных связей, преимущества и недостатки каждого поставщика, уровень качества выпускаемой продукции, условия поставки и оплаты, гарантийное и послегарантийное обслуживание, уровень цен, наличие или отсутствие системы скидок и т.п.;

анализ перспектив развития рынка сырья, комплектующих, основных материалов, оборудования, перспективы поставщиков, с которыми работает предприятие – инициатор проекта;

прогноз динамики цен на сырье, комплектующие, основные материалы, оборудование в текущем году и на период жизненного цикла проекта;

уровень конкуренции на рынке сырья, комплектующих, основных материалов, оборудования, наличие или отсутствие монополистов, перспективы появления новых поставщиков.

В конце раздела приводятся выводы по изложенному аналитическому материалу.

2.5. План маркетинга

Цель этого раздела – показать, как предприятие, реализующее инвестиционный проект, намеревается воздействовать на рынок и реагировать на складывающуюся на нем обстановку, чтобы обеспечить сбыт продукции.

В данном разделе должны быть отражены целевая динамика объема продаж и прогнозной доли рынка, а также стратегия по их достижению, в том числе стратегия конкурентной борьбы.

В разделе необходимо:

привести прогнозный объем продаж в натуральных единицах, прогнозные отпускные цены и прогноз выручки от реализации в денежном выражении по проекту – с учетом анализа, произведенного в разделе анализа рынка;

описать стратегию маркетинга по проекту, к примеру: расширенную концепцию продукта (анализ возможностей дифференцирования продукта с целью увеличения ценности продукта для потребителя, в том числе путем улучшения дизайна, добавления дополнительных услуг, использования торговой марки и т.п.), стратегию ценообразования, политику дистрибуции (выбор каналов продаж) и стимулирования сбыта (в том числе при отклонении фактических объемов продаж от целевых);

указать текущую и прогнозную долю компании на рынке (в случае, если предполагается увеличение доли рынка);

описать стратегию конкурентной борьбы (проникновение на рынок, увеличение или удержание целевой доли рынка). Если возможно дифференцирование продукта, требуется привести сравнительный конкурентный анализ продукта, который планируется к выпуску по проекту (преимущества и недостатки по сравнению с продуктами конкурентов). В случае олигополистической структуры рынка (наличии нескольких крупных игроков) требуется дать сравнительный анализ стратегий конкурентов и учесть их при выработке стратегии маркетинга по проекту.

Целесообразно включение в этот раздел графиков, диаграмм, характеризующих объемы продаж по годам и потребителям. Разработчики бизнес-плана могут включать и другие материалы, иллюстрирующие показатели, включенные в данный раздел.

2.6. План производства (строительства)

Назначение данного раздела – описать производственный процесс и убедительно показать, что организация имеет возможность производить потребное рынку количество товаров с должным качеством и в необходимые сроки.

Описать технико-экономические показатели многоквартирного дома, индивидуальных жилых домов и (или) домов блокированной застройки (этажность (надземная часть, подземная часть;), содержащие следующую информацию: площадь жилого здания в кв. м, общая площадь квартир в кв. м, количество квартир (в том числе однокомнатных, двухкомнатных и т.д.), стоимость вводимых в действие основных фондов, количество зданий, если это комплекс зданий, способ строительства (подрядный способ или собственными силами).

В данном разделе необходимо привести общие сведения об объемах капитальных вложений по направлениям в соответствии с таблицей 1 и инвестиционный план в соответствии с таблицей 2.

Таблица 1

Потребность в капитальных вложениях согласно проектно-сметной документации

(тыс. рублей)

Наименование показателей	Всего по проектно-сметной документации	В том числе по годам
Капитальные вложения по утвержденному проекту, всего		
в том числе: строительно-монтажные работы; оборудование; прочие затраты		

Инвестиционный план

№ этапа	Наименования этапов подробного инвестиционного плана	Длительность этапа в мес.	Дата начала	Дата окончания
---------	--	------------------------------	-------------	----------------

В инвестиционном плане должна быть отражена подробная информация о выполнении всех этапов реализации проекта на период жизненного цикла проекта:

план ввода в эксплуатацию объектов, построенный с учетом прогноза объема продаж, определенного в разделе плана продаж и стратегии маркетинга; описание производственного процесса (схемы производственных потоков) на реализационных фазах проекта. Если часть производственного процесса или отдельные бизнес-процессы предполагается передать на аутсорсинг, необходимо указать основных предполагаемых подрядчиков с обоснованием их выбора.

Рекомендуется привести информацию по системе обеспечения качества продукта.

На основании производственной программы производится расчет объема производства в денежном выражении (расчет товарной продукции) в прогнозных ценах каждого года. В обобщенном виде план производства продукции представляется по форме таблицы 3.

Таблица 3

План производства продукции

Показатели	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	Последующие годы
1. Наименование производимой продукции первого вида (1-комн. квартира) Объем производства в натуральном выражении в соответствующих ед. измерения (кол-во и кв. м) Цена за единицу продукции, рублей (за 1 кв. м) Объем производства в стоимостном выражении, тыс. рублей					
2. Наименование производимой продукции второго вида (2-комн. квартира)					

Показатели	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	Последующие годы
и т.д.					
3. Общий объем производства в натуральном выражении в соответствующих ед. измерения (кол-во и кв. м) Общий объем производства всех видов продукции в стоимостном выражении, тыс. рублей					

В данном разделе приводятся также все основные расчеты, необходимые для формирования сметы затрат на производство и реализацию продукции, раскрывающей суммарные издержки производственного процесса.

2.7. Анализ ресурсов

В данном разделе необходимо провести анализ материальных, организационных, человеческих и иных ресурсов, которые требуются для реализации проекта.

Необходимо отметить, какие ресурсы уже имеются у основных Участников проекта и какие ресурсы будет необходимо привлечь дополнительно при реализации проекта (производственная/строительная площадка; инфраструктура (энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, транспорт и т.д.); машины и оборудование; сырье, материалы, энергия, комплектующие; услуги и работы подрядчиков; трудовые ресурсы/персонал; управленческий ресурс и т.д.).

Необходимо привести в бизнес-плане:

анализ производственной/строительной площадки (в случае ее необходимости для реализации проекта), который должен включать: достаточность площади; наличие и качество прилегающей инфраструктуры и коммуникаций, требуемые изменения; иные важные характеристики;

если проект относится к категории создания нового предприятия/производства/объекта с «нуля», информацию о том, как предполагается обеспечить устойчивое материально-техническое снабжение (указать предполагаемых поставщиков и их местоположение);

анализ управленческих ресурсов проекта (резюме команды основных руководителей и разработчиков должны быть приложены к бизнес-плану), а также обосновать заинтересованность управленцев и разработчиков в успешной реализации проекта.

Рекомендуется:

выделить ключевые ресурсы и провести анализ соответствующих ресурсных рынков, в том числе проанализировать текущие и прогнозные объемы спроса и предложения ресурсов, рыночную структуру, динамику цен;

если производство является трудоемким или основным продуктом по проекту являются услуги или работы, можно выделить анализ трудовых ресурсов в отдельный раздел или приложение, в котором описать:

- необходимый для реализации проекта персонал, в том числе количество персонала по категориям, необходимые навыки и квалификацию, предполагаемый уровень заработной платы;

- имеющийся персонал (в случае его наличия), в том числе состав и квалификацию, потребность в обучении, текучесть кадров, уровень оплаты труда.

2.8. Организационный план

Назначение раздела – отразить наличие организационных условий реализации инвестиционного проекта и способность руководства управлять этим проектом.

В данном разделе необходимо дать описание общей стратегии реализации проекта, привести временной график реализации проекта с указанием предполагаемого начала реализации проекта и продолжительности основных стадий (предынвестиционная, инвестиционная/стадия ввода мощностей, операционная, ликвидационная), а также промежуточных этапов (фаз).

В разделе должна содержаться информация о плане ввода производственных мощностей или иных объектов инвестирования в эксплуатацию (в виде графика или блок-схемы), с указанием критических (контрольных) точек, а также план проекта схемы планировочной организации земельного участка с указанием его кадастрового номера, площади, процента застройки с расчетом показателей в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования и иные графические материалы, отражающие предложения по использованию земельного участка.

Также в разделе должна содержаться план проектно-изыскательских, геологоразведочных, строительных, монтажных, пуско-наладочных и иных работ по проекту с указанием их продолжительности и (или) календарный план выполнения работ по проекту (в виде графика или блок-схемы), иные организационные планы и схемы.

Также здесь целесообразно осветить следующие основные вопросы:

- сведения об основных собственниках организации и распределении акций, доле государства в уставном капитале (действующего предприятия), составе совета директоров (наблюдательного совета), количестве зарегистрированных эмиссий, намерениях (или их отсутствии) осуществления дополнительной эмиссии акций;

- организационную структуру управления предприятием (либо планируемые ее изменения для реализации инвестиционного проекта) с описанием распределения прав, обязанностей и ответственности, а также функций, выполняемых (планируемых к выполнению) подразделениями.

2.9. Финансовый план

Основной целью разработки финансового плана является определение финансового результата от внедрения инвестиционного проекта, формирование потока денежных средств за весь период жизненного цикла проекта, определение показателей его эффективности.

В данном разделе приводятся сведения, раскрывающие общую потребность и структуру инвестиционных ресурсов:

а) собственные средства, в том числе за счет:

прибыли;

амортизационных отчислений;

дополнительной эмиссии акций;

выпуска корпоративных облигаций;

прочих источников (расшифровать);

б) планируемый объем заемных средств, в том числе:

кредиты коммерческих банков.

Приводится график получения и возврата кредитных ресурсов (в соответствии с условиями кредитного договора), график выплаты процентов за кредит. Если источником средств для реализации инвестиционного проекта являются средства сторонних инвесторов, то приводится график получения, возврата и платежей за пользование средствами инвестора.

В данном разделе должны быть отражены финансовые результаты реализации инвестиционного проекта, которые показываются в финансовом плане. План формируется исходя из данных о доходах, полученных от продажи продукции, а также внереализационных доходах, полученных в процессе осуществления проекта, и расходах, учитываемых для целей налогообложения в порядке, предусмотренном гл. 25 НК РФ. При этом в состав расходов включаются расходы, связанные с производством и реализацией продукции и внереализационные расходы. В финансовом плане приводится расчет валовой и чистой прибыли по годам (в период осуществления капитальных вложений) (таблица 4).

Таблица 4

Финансовый план

(тыс. рублей)

№ п/п	Наименование показателей	Суммы по годам (в период осуществления капитальных вложений)			
		1-й год	2-й год	3-й год	4-й и последующие годы
1.	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (без НДС, акцизов)				
2.	Расходы на производство и реализацию продукции, работ, услуг, учитываемые для целей налогообложения				

№ п/п	Наименование показателей	Суммы по годам (в период осуществления капитальных вложений)			
		1-й год	2-й год	3-й год	4-й и последующие годы
3.	Валовая прибыль (стр. 1 - стр. 2)				
4.	Коммерческие расходы				
5.	Управленческие расходы				
6.	Прибыль от продаж (стр. 3 - стр. 4, 5)				
7.	Проценты к получению				
8.	Проценты к уплате				
9.	Прочие операционные доходы				
10.	Прочие операционные расходы				
11.	Внереализационные доходы				
12.	Внереализационные расходы, всего: в том числе				
12.1.	Налог на имущество организаций				
12.2.	Транспортный налог				
12.3.	Прочие налоги				
12.4.	Прочие внереализационные расходы				
13.	Налогооблагаемая прибыль (стр. 6 + стр. 7 + стр. 9 + стр. 11 - стр. 8 - стр. 10 - стр. 12)				
14.	Налог на прибыль (___ %)				
15.	Чистая прибыль (стр. 13 - стр. 14)				

В данном разделе необходимо привести расчет сумм налогов (по видам), которые будут причитаться к уплате в бюджеты всех уровней (включая социальные налоги) по годам (таблица 5).

Таблица 5

Уплата налогов в бюджеты всех уровней

№ п/п	Наименование показателей	Суммы по годам (в период осуществления капитальных вложений – с поквартальной разбивкой)			
		1-й год	2-й год	3-й год	4-й и последующий годы
1.	НДС к уплате в бюджет, в том числе НДС по реализованной продукции НДС по материальным затратам НДС по капитальным вложениям (с учетом сроков возмещения)				
2.	Налог на прибыль, всего, в том числе федеральный бюджет региональный бюджет				
3.	НДФЛ, всего, в том числе региональный бюджет местный бюджет				
4.	Налог на имущество организаций				

(тыс. рублей)

№ п/п	Наименование показателей	Суммы по годам (в период осуществления капитальных вложений – с поквартальной разбивкой)			
		1-й год	2-й год	3-й год	4-й и последующий годы
5.	Земельный налог				
6.	Транспортный налог				
9.	Другие виды налогов (расшифровать), всего, в том числе по видам бюджетов				
10.	Единый социальный налог, всего, в том числе по видам внебюджетных фондов				
11.	Всего платежи в бюджет, в том числе федеральный бюджет региональный бюджет местный бюджет				

Приводится также таблица, показывающая потоки денежных средств по годам (на период осуществления капитальных вложений) (таблица 6). Здесь включаются поступления наличности из всех источников и уплата средств по направлениям.

Таблица 6

Потоки денежных средств

(тыс. рублей)

Показатели	Суммы по годам (в период осуществления капитальных вложений)			
	1-й год	2-й год	3-й год	4-й и последующие годы
Операционная деятельность				
1. Выручка от реализации продукции				
2. Прочие доходы от производственной деятельности				
3. Денежные выплаты, всего, в том числе				
3.1. Затраты на производство и реализацию продукции (за исключением амортизационных отчислений)				
3.2. Налоговые платежи				
3.3. Прочие выплаты				
4. Сальдо денежного потока от операционной деятельности (стр. 1 + стр. 2 - стр. 3)				
Инвестиционная деятельность				
5. Поступление средств, всего				
6. Капитальные вложения, всего, в том числе				
6.1. СМР				
6.2. Приобретение оборудования				
6.3. Другие расходы, относящиеся к капитальным затратам				

Показатели	Суммы по годам (в период осуществления капитальных вложений)			
	1-й год	2-й год	3-й год	4-й и последующие годы
7. Сальдо потока по инвестиционной деятельности (стр. 5 - стр. 6)				
Финансовая деятельность				
8. Поступление средств, всего				
в том числе:				
8.1. Поступления от продажи своих акций				
8.2. Кредиты				
8.3. Займы				
8.4. Прочие поступления				
9. Выплата средств, всего				
в том числе				
9.1. Уплата процентов за предоставленные средства, в том числе				
по кредитам коммерческих банков				
по другим заемным средствам				
9.2. Погашение основного долга, всего,				
по кредитам коммерческих банков				
по другим заемным средствам				
10. Сальдо потока от финансовой деятельности (стр. 8 - стр. 9)				
Общие показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности				
11. Общее сальдо всех денежных потоков				
12. То же нарастающим итогом				
13. Коэффициент дисконтирования				
14. Дисконтированное сальдо денежных потоков (стр. 11 x стр. 13)				
15. То же нарастающим итогом (NPV проекта)				

На каждом временном шаге реализации инвестиционного проекта значение денежного потока характеризуется:

притоком, равным размеру денежных поступлений (или результатов в стоимостном выражении) на этом шаге;

оттоком, равным платежам на этом шаге;

сальдо (активным балансом, эффектом), равным разности между притоком и оттоком.

Денежный поток состоит из потоков от различных видов деятельности:

денежного потока от операционной деятельности;

денежного потока от инвестиционной деятельности;

денежного потока от финансовой деятельности.

Для денежного потока от операционной деятельности:

к притокам относятся:

выручка от реализации товаров, продукции, работ, услуг;

выручка от прочих видов деятельности;

поступления от внереализационных доходов;

к оттокам относятся:

производственные издержки;
налоги.

Для денежного потока от инвестиционной деятельности:

к притокам относятся:

продажа активов в течение и по окончании проекта;
поступления за счет уменьшения оборотного капитала;

к оттокам относятся:

капитальные вложения;
затраты на пусконаладочные работы;
расходы по строительству объектов внешней инфраструктуры;
ликвидационные затраты в конце проекта;
затраты на увеличение оборотного капитала;
средства, вложенные в фонды.

Для денежного потока от финансовой деятельности:

к притокам относятся:

вложения собственного (акционерного) капитала;
субсидии, дотации;
средства от выпуска предприятием собственных ценных бумаг;
кредиты банков;
средства сторонних инвесторов на возвратной основе;

к оттокам относятся:

расходы на возврат основного долга по заемным средствам всех видов;
уплата процентов за пользование заемными средствами всех видов;
уплата дивидендов или купонного дохода по ценным бумагам.

Важнейшая часть данного раздела – расчет показателей эффективности инвестиционного проекта. Должны быть обязательно отражены следующие показатели:

чистый дисконтированный доход (NPV);
внутренняя норма доходности (IRR);
срок окупаемости проекта (PP).

Целесообразно отразить и другие показатели: индекс рентабельности инвестиций (PI), дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPP), другие показатели по усмотрению разработчиков проекта.

2.10. Риски и неопределенности

Основное назначение данного раздела – показать степень устойчивости важнейших параметров проекта при различных вариантах развития событий, связанных с его реализацией.

Так как период жизненного цикла проекта может охватывать довольно значительный промежуток времени, невозможно с абсолютной точностью спрогнозировать ход реализации проекта. Поэтому в данном разделе необходимо описать возможные сценарии развития событий по претворению инвестиционного проекта в жизнь. Перечисляются как негативные факторы, способные

ухудшить показатели эффективности проекта, так и возможные позитивные факторы, в результате действия которых показатели, характеризующие проект, улучшатся.

2.11. Заключительные положения

В разделе делаются выводы и обобщения в целом по проекту. Целесообразно привести таблицы с основными технико-экономическими показателями проекта, рассчитанными в предыдущих разделах. По действующим предприятиям приводятся показатели в условиях «с проектом» и «без проекта» (прирост показателей).

Желательно включить в данный раздел таблицы, графики, диаграммы, отражающие предполагаемые основные показатели и итоги выполнения инвестиционного проекта.

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА
(наименование проекта)

1. Краткая информация о проекте (цели и задачи, общие данные инвестиционного проекта, экономическая и социальная значимость проекта).
2. Сроки и этапы реализации инвестиционного проекта.

Этап	Начало строительства	Окончание строительства	Количество объектов, планируемых к строительству	Общая площадь помещений, кв. м	из них		Ввод объектов в эксплуатацию	Размер безвозмездно передаваемой площади, кв.м	
					жилая площадь помещений, кв. м	нежилая площадь помещений, кв. м		жилая площадь помещений, кв. м	нежилая площадь помещений, кв. м
I									
II									
III									
Всего:									

3. Подписи Сторон

Приложение № 2
к Соглашению
от «___» ___ 202__ г. № ___

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК
производства строительных работ

по МИП «_____»

1 этап ЖД №1 (секции 1-3) S=15 500 кв. м

№ п/п	Наименование работ	2024																2025 и т.д.							
		январь				февраль				март				и т.д.				декабрь				январь			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Подготовительный период: разработка ПСД; согласование, прохождение государственной экспертизы; получение разрешения на строительство																								
2	Земляные работы																								
3	Устройство фундаментов																								
...	и т.д.																								
...	Ввод в эксплуатацию																								

Сторона 1

Сторона 2

Подпись _____ / _____ /

Подпись _____ / _____ /

Приложение № 3
к Соглашению
от «__» __ 202__ г. № __

ФОРМА
отчетности поэтапного ввода объектов в эксплуатацию

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Ввод объекта в эксплуатацию (указать дата, месяц, год)	Общая площадь помещений в кв. м		Безвозмездная передача помещений		
			жилые, в кв. м	нежилые, в кв. м	в процентах	жилые, в кв. м	нежилые, в кв. м

Руководитель _____

(должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

Исполнитель _____

(должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

«__» _____ 20__ г.

Наименование работ	График строительства		Осталось завершить	Срок завершения	Строительная готовность, %	Количество чел., техники			Фактический объем затрат, тыс. рублей					Примечание	
	план	факт				задействованных		трудоустроенных	в том числе	годы	на проектирование	на строительство МКД	на инженерные сети		всего, тыс. руб.
						техники	человек								
12	14	15	16	17	18	19		20	21	22	23	24	25	26	27

Руководитель _____

(должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

Исполнитель _____

(должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

« ____ » _____ 20 ____ г.

