



Российская Федерация
Всеволожский муниципальный район
Ленинградской области
Муниципальное образование Куйвозовское сельское поселение

АДМИНИСТРАЦИЯ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12.06.2023

д. Куйвози

№ *320*

О проведении конкурса на право заключения инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка

На основании заключения инвестиционной комиссии муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области (Протокол заседания инвестиционной комиссии муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 09.06.2023 г. № 1), руководствуясь: Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом № 39-ФЗ от 25.02.1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Федеральным законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», Уставом

муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, Решениями Совета депутатов муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 27.09.2022 г. № 39 «Об утверждении Положения о порядке привлечения внебюджетных инвестиций в объекты недвижимого имущества муниципальной собственности муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области по инициативе администрации муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области путем проведения конкурса на право заключения инвестиционного договора, Положения о порядке проведения конкурса на право заключения инвестиционного договора с администрацией муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», от 28.02.2023 г. № 16 «О проведении конкурса на право заключения инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и общественно-деловой застройки», администрация муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить инвестиционный проект по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка (далее по тексту – Инвестиционный проект) (Приложение № 1);

2. Утвердить документацию об открытом конкурсе на право заключения инвестиционного договора на реализацию Инвестиционного проекта (Приложение № 2);

3. Провести открытый конкурс на право заключения инвестиционного договора на реализацию Инвестиционного проекта;

4. В срок не позднее 30 дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе разместить извещение о проведении конкурса, конкурсную документацию, инвестиционный проект на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также официально опубликовать в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования Куйвозовское

сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

5. Утвердить правила ведения и форму журнала учета поступивших инвестиционных заявок на участие в открытом конкурсе на право заключения инвестиционного договора на реализацию Инвестиционного проекта (Приложение № 3).

6. Утвердить форму расписки в получении инвестиционной заявки (Приложение № 4).

7. Контроль за исполнением настоящего постановления оставить за собой.

Глава администрации



Д.А. Кондратьев

Положение № 1
к постановлению администрации
от «22» июня 2023 г. № 326



УТВЕРЖДАЮ
Глава администрации
Куйвозовского сельского поселения
Д.А. Кондратьев

«22» июня 2023 г.

Инвестиционный проект
по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном
участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659,
Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория
земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные
жилые дома среднеэтажная жилая застройка

д. Куйвози
Всеволожский район
Ленинградская область
2023 год

1. Описание инвестиционного проекта и обоснование его актуальности

Настоящий инвестиционный проект предусматривает строительство жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка.

Реализация инвестиционного проекта не предполагает использования средств местного бюджета и подразумевает строительство исключительно за счет средств инвестора.

Отбор инвестора и заключение инвестиционного договора будут осуществлены по результатам открытых торгов.

По результатам реализации инвестиционного проекта, согласно отчету независимого оценщика, в муниципальную собственность должны перейти жилые помещения общей площадью не менее 1445 кв.м., из которых не менее 10 % должны соответствовать требованиям Постановления Правительства РФ от 09.07.2016 г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов».

Застройка предполагает использование современных технологий, использование которых позволит осуществить строительство в сжатые сроки.

Исходя из реализации аналогичных инвестиционных проектов на территории Ленинградской области реализуемые жилые помещения имеют хороший спрос.

2. Цели и задачи реализации проекта, определяемые с учетом целей и задач, которые предусмотрены документами стратегического планирования

Целью реализации инвестиционного проекта является повышение качества жизни населения, удовлетворение потребности в жилых помещениях.

Задачами реализации инвестиционного проекта являются:

- создание благоприятных условий для развития субъектов малого предпринимательства, обеспечение эффективного владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью;
- улучшение уровня благоустройства населенного пункта;
- создание комфортных условий жизнедеятельности в сельской местности;
- развитие жилищно-коммунального хозяйства;
- улучшение состояния придомовой территории и территорий общего пользования;
- обеспечение рационального использования энергетических ресурсов за счет реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3. Сведения о собственнике имущества

Собственником земельного участка, на котором предполагается реализация инвестиционного проекта является муниципальное образование Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Функции и полномочия собственника земельного участка осуществляются администрацией муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, земельный участок поставлен на кадастровый учет, местоположение границ уточнено.

4. Проект инвестиционного договора, включающий в себя существенные условия, и иные не противоречащие законодательству Российской Федерации условия

4.1. См. настоящую конкурсную документацию – раздел III.

5. Срок реализации проекта или порядок определения такого срока

5.1. С учетом реализованных на территории Ленинградской области предполагается целесообразным установить срок реализации инвестиционного проекта в 5 (пять) лет.

6. Оценка возможности получения сторонами проекта дохода от его реализации.

6.1. Реализация инвестиционного проекта предусматривает получение Сторонами дохода.

7. Прогнозируемый объем финансирования проекта.

7.1. Прогнозируемый объем финансирования проекта – не менее 540 000 000 руб.

7.2. Финансирование проекта за счет средств муниципального бюджета – не предусмотрено.

7.3. Объем частного финансирования – не менее 540 000 000 руб.

7.4. Необходимый объем собственных средств инвестора и (или) необходимый объем заемного финансирования – не менее 540 000 000 руб.

7.5. Планируемый срок погашения кредитов и займов в случае, при использовании при реализации проекта заемного финансирования – не предусмотрено использование заемных средств.

8. Описание рисков (при их наличии), связанных с реализацией проекта

8.1. На данный момент единой классификации проектных рисков не существует. Ввиду отсутствия необходимости финансирования проекта за счет средств местного бюджета, риски, связанные с расходованием бюджетных средств – отсутствуют.

8.2. Основные риски, связанные с реализацией инвестиционного проекта, возлагаются на инвестора. Среди таких рисков можно выделить:

- Маркетинговый риск — это риск недополучения прибыли в результате снижения объема реализации или стоимости жилья. Этот риск является одним из наиболее значимых для большинства инвестиционных проектов. Причиной его возникновения может быть неприятие нового продукта рынком или слишком оптимистическая оценка будущего объема продаж. Ошибки в планировании маркетинговой стратегии возникают главным образом из-за недостаточного изучения потребностей рынка: неправильного позиционирования товара, неверной оценки конкурентоспособности рынка или неправильного ценообразования. Также к возникновению риска могут привести ошибки в политике продвижения, например выбор неправильного способа продвижения, недостаточный бюджет продвижения и т.п.

- Риски несоблюдения сроков строительства и превышения бюджета проекта. Причины возникновения таких рисков могут быть объективными (например, изменение действующего законодательства) и субъективными (например, недостаточная проработка и несогласованность работ по реализации проекта). Риск несоблюдения графика проекта приводит к увеличению срока его окупаемости как напрямую, так и за счет недополученной выручки. В нашем случае этот риск будет велик: если инвестор не успеет начать

реализацию, то рискует понести большие убытки. Аналогичным образом на общие показатели эффективности проекта влияет и риск превышения бюджета.

- Общеэкономические риски. К общеэкономическим относят риски, связанные с внешними по отношению к инвестору факторами, например риски изменения курсов валют и процентных ставок, усиления или ослабления инфляции. К таким рискам можно также отнести риск увеличения конкуренции в отрасли и риск выхода на рынок новых игроков. К общеэкономическим рискам стоит отнести также причины, связанные с инвестором, например банкротство.

Детальнее оценить риски настоящего проекта не представляется возможным, ввиду отсутствия проектной документации по застройке.

9. Сведения об эффективности проекта и обоснование его сравнительного преимущества.

9.1. По условиям инвестиционного договора в качестве вклада потенциальному инвестору предоставляется земельный участок. Исходя из вышесказанного, долей муниципального образования в инвестиционном проекте является рыночная стоимость земельного участка.

Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка будет вариант его застройки жилыми домами и объектами общественно-деловой застройки.

Возможность строительства такого дома за счет средств местного бюджета – отсутствует.

Цель проекта- привлечение инвестиций в строительство 4-х жилых малоэтажных домов на 249 квартир.

Описание проекта: Строительство предусматривает возведение домов в пос. Лесное Всеволожского района Ленинградской области.

Преимущество проекта: Жилые дома комфорт-класса будут возводиться по современным технологиям. На прилегающей территории будут расположены парковки для жильцов (142 м/места), два прогулочных сквера площадью 0.5Га, две зеленые зоны с декоративными кустарниками и деревьями площадью 0.4Га, площадки для отдыха, детские площадки и здание общественного назначения для обеспечения потребностей населения. Быстрые сроки строительства. Месторасположение объектов- подразумевает под собой подключение к инженерным коммуникациям пос. Лесное.

Спрос: имеет тенденцию роста на отечественном рынке.

Основные технико-экономические характеристики проекта:

Продукция по проекту:

- Студия площадью 21-30кв.м (Количество-24 студий)
- Однокомнатные квартиры площадью 30-46квм (количество-141 квартира)
- Двухкомнатные квартиры площадью 52-60кв.м (количество-60 квартир)
- Трёхкомнатные квартиры площадью 68-71кв.м (количество-24 квартиры)

Основные технико-экономические характеристики проекта:

- Общая площадь квартир 10650 (балконы входят)
- Общее количество квартир в первом участке 249 квартир
- Количество этажей 3 этажа

• Численность персонала - 7 чел. (управленцы, офисный персонал), 25-50 чел. (по возведению домов)

Стоимость квартир составит:

- Стоимость квартиры студии – 97 тыс. руб. за кв. м;

- Стоимость однокомнатной квартиры – 90 тыс. руб. за кв. м;
- Стоимость двухкомнатной квартиры – 87 тыс. руб. за кв. м;
- Стоимость трехкомнатной квартиры – 85 тыс. руб. за кв. м;

Объем и источники финансирования:

Объем инвестиционных вложений в проект – 540000000 рублей.

Структура финансирования проекта – 100% - средства инвестора.

Основными статьями инвестиционных затрат будут являться: строительно-монтажные работы, оборотные средства.

Показатели эффективности реализации проекта:

Рентабельность – 60%

Срок окупаемости – 3 года.

SWOT- анализ проекта

Рейтинг участка под жилую недвижимость 65% согласно локальному анализу, показывает востребованность формата в данном месте (оценка по шкале рейтингов «удовлетворительно»).

Инвестиционный бюджет проекта

При реализации объекта планируется следующие виды работ:

- Проектные работы (проектные документы сделаны и заверены, подготовительные работы).

- Строительно-монтажные работы (строительство зданий).

- Прочие работы (благоустройство территории).

Общая сумма инвестиционного бюджета проекта составит 540000000 рублей без НДС.

Эта сумма необходима на строительство и реализацию объекта.

Таблица инвестиционных расходов по проекту.

Все значения в рублях.

Бюджет инвестиционных расходов по объекту 1 Всего

Бюджет достроительных работ (ТУ) 15000000

Расходы на проектирование 15000000

Расходы на подготовительные работы 2700000

Бюджет строительных работ

Расходы на строительство 39500000

Расходы на внешние сети 30000000

Бюджет прочих расходов 15000000

Расходы на благоустройство территории 30000000

Непредвиденные расходы 5000000

Бюджет затрат на организацию и управление проектом

Офис 5000000

Управление проектом 3000000

ИТОГО (без НДС): 540000000

Оценка расходов на управление

Штатные расписания составлены в соответствии с рыночной стоимостью специалистов необходимой квалификации.

Штатное расписание управленческого аппарата.

Наименование должности Кол-во штатных единиц Должностные оклады

Инженер 4 280 000

Юрист 1 50 000

Прораб 2 180 000

Снабженец 1 50 000

Бухгалтер 1 25 000

Секретарь 1 25 000

ИТОГО: 6 610 000

Оборудование офиса. Затраты на функционирование офиса.

В соответствии со штатными расписаниями и структурой управления рассчитан примерный объём вложений в оборудование офисных помещений.

Аренда офисного помещения в среднем составляет 50 000 руб. в месяц.

Оборудование	Цена	Кол-во	Стоимость
Компьютер	15000	3	45 000
Принтер лазерный чб.	5000	1	5000
Принтер струйный цв.	5000	1	5000
Интернет	3000	1	3000
Ксерокс6000	1	6000	
Телефон городской	1200	3	3600
телефонный номер	1000	1	2000
Мебель, канцелярия			80 000
Итого:		148600	

Расходы на содержание офиса рассчитаны с учётом его нормального функционирования без излишеств.

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА

Источники и стоимость финансирования проекта

Финансирование проекта

Финансирование проекта осуществляется за счёт средств инвестора.

Сумма финансирования строительства домов составляет 540 000 000 рублей.

Валюта финансирования – российский рубль.

Возврат денежных средств инвестору будет производиться за счёт реализации жилых площадей.

Возврат денежных средств инвестору начнётся с 36-го месяца от начала проекта.

Из этого следует, что все денежные средства инвестора вернутся в полном объёме на 60 месяце с начала проекта.

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Основные финансовые допущения

При планировании денежных потоков по проекту предполагалось, что поступления от продажи будут соответствовать доходам.

Операционные расходы комплекса включают в себя:

- Расходы, связанные с организацией продажи площадей – 0% от суммы реализации.
- Налог на прибыль дох-расх – 15%
- Налог на добавленную стоимость – нет.

Расчёт прибыли от реализации объекта

Всего:

Инвестиционная деятельность	
Расходы на ввод объекта в эксплуатацию	5 000 000
Поступления от продажи	960 000 000
Поток от инвестиционной деятельности	540 000 000
Операционная деятельность	
Уплата НДС	
Налог на прибыль	60 000 000
Поток от операционной деятельности	25 000 000
Чистая прибыль реализации объекта	330 000 000 руб.

Приложение № 2
к постановлению администрации
от «22» июня 2023 г. №326



УТВЕРЖДАЮ
Глава администрации
Куйвозовского сельского поселения
Д.А. Кондратьев

«22» июня 2023 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ

Об открытом конкурсе на право заключения инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка

д. Куйвози
Всеволожский район
Ленинградская область
2023 год

СОДЕРЖАНИЕ:

- I. Общие положения;
- II. Информационная карта;
- III. Проект инвестиционного договора;
- IV. Заявка на участие в конкурсе;
- V. Приложения.

I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1. Общие положения

1.1. Настоящая документация устанавливает порядок организации и проведения конкурса на право заключения инвестиционного договора с администрацией муниципального образования Куйзовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

1.2. Настоящая документация разработана на основании положений Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральных законов: № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», № 39-ФЗ от 25.02.1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции».

1.3. Конкурс на право заключения инвестиционного договора является открытым по составу участников.

1.4. Организатором конкурса является администрация муниципального образования.

2. Комиссия по проведению конкурса

2.1. Для проведения конкурса создается конкурсная комиссия.

2.2. Число членов комиссии должно быть не менее пяти человек.

2.3. Членами комиссии не могут быть физические лица, лично заинтересованные в результатах конкурса, либо физические лица, на которых способны оказывать влияние участники конкурса и лица, подавшие заявки на участие в конкурсе (в том числе физические лица, являющиеся участниками (акционерами) этих организаций, членами их органов управления, кредиторами участников конкурса). В случае выявления в составе комиссии указанных лиц организатор конкурса, принявший решение о создании комиссии, обязан незамедлительно заменить их иными физическими лицами.

2.4. Замена члена комиссии допускается только по решению организатора конкурса.

2.5. Конкурсной комиссией осуществляются вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе, определение участников конкурса, рассмотрение, оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе, определение победителя конкурса, ведение протокола вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протокола об отказе от заключения договора, протокола об отстранении заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе.

2.6. Комиссия правомочна осуществлять функции, если на заседании комиссии присутствует не менее пятидесяти процентов общего числа ее членов. Члены комиссии должны быть уведомлены о месте, дате и времени проведения заседания комиссии. Члены комиссии лично участвуют в заседаниях и подписывают протоколы заседаний комиссии. Решения комиссии принимаются открытым голосованием простым большинством голосов членов комиссии, присутствующих на заседании. Каждый член комиссии имеет один голос.

3. Требования к участникам конкурса

3.1. Участником конкурса может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение инвестиционного договора.

3.2. Участники конкурса должны соответствовать следующим требованиям:

- отсутствие в отношении участника конкурса процедуры ликвидации и/или отсутствие решения арбитражного суда о признании участника конкурса банкротом и об открытии конкурсного производства;

- отсутствие применения в отношении участника конкурса административного наказания в виде приостановления деятельности в порядке, предусмотренном кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в конкурсе;

- отсутствие у участника конкурса задолженности по уплате налогов, сборов, иных обязательных платежей;

- отсутствие задолженности по уплате заработной платы (не распространяется на участников конкурса – физических лиц).

3.3. Организатор конкурса не вправе устанавливать иные требования к участникам конкурса, кроме требований, установленных п. 3.2. настоящей документации.

3.4. Организатор конкурса, конкурсная комиссия вправе запрашивать информацию и документы в целях проверки соответствия участника конкурса требованиям, установленным п. 3.2. настоящей документации у органов власти в соответствии с их компетенцией и иных лиц, за исключением лиц, подавших заявку на участие в конкурсе. При этом организатор конкурса, конкурсная комиссия не вправе возлагать на участников конкурса обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

3.5. Не допускается взимание с участников конкурса платы за участие в конкурсе.

4. Условия допуска к участию в конкурсе

4.1. Заявителем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора и подавшее заявку на участие в конкурсе (далее - заявитель).

4.2. Заявитель не допускается конкурсной комиссией к участию в конкурсе в случаях:

1) непредставления документов, определенных п. 9.3. настоящей документации, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствия требованиям, указанным в п. 3.2. настоящей документации;

3) несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации;

4) наличия решения о ликвидации заявителя или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства;

5) наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе;

6) наличие у заявителя задолженности по уплате налогов, сборов, иных обязательных платежей;

7) наличие у заявителя задолженности по уплате заработной платы.

4.3. Отказ в допуске к участию в конкурсе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в п. 4.2. настоящей документации, не допускается.

4.4. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником конкурса в соответствии с п. 9.3. настоящей документации, конкурсная комиссия обязана отстранить такого заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе их проведения. Протокол об отстранении заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе подлежит размещению в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящей документации, в срок не позднее дня, следующего за днем принятия такого решения. При этом в протоколе указываются установленные факты недостоверных сведений.

5. Информационное обеспечение конкурса

5.1. Информация о проведении конкурса подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», официально опубликованию в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

5.2. К информации о проведении конкурса относится предусмотренная настоящей документацией информация и полученные в результате принятия решения о проведении конкурса и в ходе конкурса сведения, в том числе сведения, содержащиеся в извещении о проведении конкурса, извещении об отказе от проведения конкурса, конкурсной документации, изменениях, вносимых в такие извещения и такую документацию, разъяснениях такой документации, протоколах, составляемых в ходе конкурса.

6. Извещение о проведении конкурса

6.1. Извещение о проведении конкурса подлежит размещению в порядке, установленном разделом 5 настоящей документации не менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе.

6.2. Извещение о проведении конкурса должно содержать следующие обязательные сведения:

- 1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора конкурса;
- 2) предмет инвестиционного договора;
- 3) объект инвестирования, целевое назначение объекта инвестирования и ограничения функционального назначения объекта инвестирования;
- 4) срок действия инвестиционного договора, за исключением если указанный срок определяется по результатам конкурса;
- 5) срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена конкурсная документация;
- 6) место, дата начала, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе;
- 7) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, место и дата рассмотрения таких заявок и подведения итогов конкурса;
- 8) срок, в течение которого организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса, устанавливаемый с учетом положений п. 6.4. настоящей документации.

6.3. Организатор конкурса вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении конкурса не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором конкурса на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области. В течении пяти рабочих дней такие изменения должны быть опубликованы в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования, при этом срок подачи заявок на участие в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты опубликования в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования, внесенных изменений в извещение о проведении конкурса, до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе, он составлял не менее двадцати дней.

6.4. Организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Извещение об отказе от проведения конкурса размещается организатором конкурса на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса. В течение пяти рабочих дней извещение об отказе от проведения конкурса подлежит опубликованию в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса вскрывает (в случае если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя) конверты с заявками на участие в конкурсе и направляет соответствующие уведомления всем заявителям.

7. Порядок предоставления конкурсной документации

7.1. При проведении конкурса организатор конкурса, обеспечивают размещение конкурсной документации в порядке, установленном разделом 5 настоящей документации, в сроки, установленные п. 6.1. настоящей документации.

8. Разъяснение положений конкурсной документации и внесение в нее изменений

8.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее, чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

8.2. В течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

8.3. Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Изменение предмета конкурса не допускается. В течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в течение пяти рабочих дней такие изменения должны быть опубликованы в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты опубликования в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации органов

местного самоуправления муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, он составлял не менее двадцати дней.

9. Порядок подачи заявок на участие в конкурсе

9.1. Заявка на участие в конкурсе подается в срок и по форме, которые установлены конкурсной документацией. Подача заявки на участие в конкурсе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в запечатанном конверте. При этом на конверте указывается наименование конкурса, на участие в котором подается данная заявка. Указание на конверте фирменного наименования, почтового адреса (для юридического лица) или фамилии, имени, отчества, сведений о месте жительства (для физического лица) не является обязательным.

9.3. Заявка на участие в конкурсе должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты опубликования извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты опубликования извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты опубликования извещения о проведении конкурса;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации; учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности

заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) справка из налогового органа об отсутствии задолженности по уплате налогов и сборов;

з) справка о среднесписочной численности и размере среднемесячной заработной платы работников юридического лица, индивидуального предпринимателя;

и) справка об отсутствии задолженности по заработной плате

2) предложения об условиях исполнения инвестиционного договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе. В случаях, предусмотренных конкурсной документацией, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации.

9.4. Не допускается требовать от заявителей иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных п. 9.3. настоящей документации. Не допускается требовать от заявителя предоставление оригиналов документов.

9.5. Заявитель вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе в отношении каждого предмета конкурса.

9.6. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается в день вскрытия конвертов с такими заявками.

9.7. Заявители, организатор конкурса, конкурсная комиссия, обязаны обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в заявках на участие в конкурсе, до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

9.8. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время до момента вскрытия конкурсной комиссией конвертов с заявками на участие в конкурсе.

9.9. Каждый конверт с заявкой на участие в конкурсе, поступившие в срок, указанный в конкурсной документации, регистрируются организатором конкурса. При этом отказ в приеме и регистрации конверта с заявкой на участие в конкурсе, на котором не указаны сведения о заявителе, подавшем такой конверт, а также требование о предоставлении таких сведений, в том числе в форме документов, подтверждающих полномочия лица, подавшего конверт с заявкой на участие в конкурсе, на осуществление таких действий от имени заявителя, не допускается. По требованию заявителя организатор конкурса выдают расписку в получении конверта с такой заявкой с указанием даты и времени его получения.

9.10. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка на участие в конкурсе или не подано ни одной заявки на участие в конкурсе, конкурс признается несостоявшимся.

10. Порядок вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе

10.1. Конкурсной комиссией публично в день, время и в месте, указанные в извещении о проведении конкурса, вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе.

10.2. В день вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса, конкурсная комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе о возможности подать заявки на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки на участие в конкурсе до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

10.3. Конкурсной комиссией осуществляется вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в конкурсе при условии, что поданные ранее заявки этим

заявителем не отозваны, все заявки на участие в конкурсе такого заявителя, не рассматриваются и возвращаются такому заявителю.

10.4. Заявители или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе.

10.5. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе объявляются и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица) и почтовый адрес каждого заявителя, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, наличие сведений и документов, предусмотренных конкурсной документацией, условия исполнения договора, указанные в такой заявке и являющиеся критерием оценки заявок на участие в конкурсе. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, в указанный протокол вносится информация о признании конкурса несостоявшимся.

10.6. Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами комиссии непосредственно после вскрытия конвертов. Указанный протокол размещается организатором конкурса на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в течение дня, следующего за днем его подписания. Указанный протокол в течение пяти рабочих дней также подлежит опубликованию в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов.

10.7. Конкурсная комиссия обязана осуществлять аудио- или видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любой заявитель, присутствующий при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и/или видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

10.8. Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, вскрываются (в случае если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя), и в тот же день такие конверты и такие заявки возвращаются заявителям.

11. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе

11.1. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на предмет соответствия требованиям, установленным конкурсной документацией, и соответствия заявителей требованиям, установленным п. 3.2. настоящей документации.

11.2. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать двадцати дней с даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

11.3. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией принимается решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании заявителя участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе в порядке и по основаниям, предусмотренным п. 4.2. настоящей документации, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Протокол ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок. Протокол должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании его участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе с обоснованием такого решения и с указанием положений настоящей документации, которым не соответствует заявитель, положений конкурсной документации, которым не соответствует его заявка на участие в конкурсе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям конкурсной документации. Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается организатором

конкурса на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Указанный протокол в течение пяти рабочих дней также подлежит опубликованию в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Заявителям направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

11.4. В случае если принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех заявителей или о допуске к участию в конкурсе и признании участником конкурса только одного заявителя, конкурс признается несостоявшимся.

12. Оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе

12.1. Конкурсная комиссия осуществляет оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе, поданных заявителями, признанными участниками конкурса. Срок оценки и сопоставления таких заявок не может превышать десяти дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок.

12.2. Оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе осуществляются в целях выявления лучших условий исполнения договора в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены конкурсной документацией.

12.3. Для определения лучших условий исполнения инвестиционного договора, предложенных в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление этих заявок осуществляются по следующим критериям:

1) Общая площадь передаваемых в муниципальную собственность жилых помещений.

Значимость данного критерия составляет 60%, т.е. коэффициент значимости критерия составляет 0,6.

Рейтинг, присуждаемый заявке по критерию, общая площадь передаваемых в муниципальную собственность жилых помещений определяется по формуле:

$R_{si} = (S_i / S_{max}) \times 100$, где:

R_{si} – рейтинг, присуждаемой i -ой заявке по указанному критерию;

S_{max} – максимальное предложение по критерию, сделанное участниками конкурса;

S_i – предложение i -ого участника конкурса по указанному критерию.

2) Объем инвестиций в руб.

Значимость данного критерия составляет 30%, т.е. коэффициент значимости критерия составляет 0,3.

Рейтинг, присуждаемый заявке по критерию, объем инвестиций определяется по формуле:

$R_{vi} = (V_i / V_{max}) \times 100$, где:

R_{vi} – рейтинг, присуждаемой i -ой заявке по указанному критерию;

V_{max} – максимальное предложение по критерию, сделанное участниками конкурса;

V_i – предложение i -ого участника конкурса по указанному критерию.

3) Срок реализации инвестиционного проекта.

Значимость данного критерия составляет 10 %, т.е. коэффициент значимости критерия составляет 0,1.

Рейтинг, присуждаемый заявке по критерию, срок реализации инвестиционного проекта определяется по формуле:

$R_{ti} = (t_{min} / t_i) \times 100$, где:

R_{ti} – рейтинг, присуждаемой i -ой заявке по указанному критерию;

t_{min} – минимальное предложение по критерию, сделанное участниками конкурса;

t_i – предложение i -ого участника конкурса по указанному критерию.

12.4. Для оценки заявки осуществляется расчет итогового рейтинга, путем сложения рейтингов по каждому критерию, умноженных на их значимость.

Расчет итогового рейтинга заявки осуществляется по формуле:

$$IR_i = R_{si} \times 0,6 + R_{vi} \times 0,3 + R_{ti} \times 0,1$$

12.5. На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией каждой заявке на участие в конкурсе присваивается порядковый номер по мере уменьшения степени выгодности содержащихся в них условий исполнения договора. Заявке на участие в конкурсе, в которой содержатся лучшие условия исполнения договора, присваивается первый номер. В случае если в нескольких заявках содержатся одинаковые условия исполнения договора, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, которая подана ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие условия.

12.6. Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил лучшие условия исполнения договора и заявки на участие в конкурсе, которого присвоен первый номер.

12.7. Конкурсная комиссия ведет протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, в котором должны содержаться сведения о месте, дате, времени проведения оценки и сопоставления таких заявок, об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были рассмотрены, о порядке оценки и о сопоставлении заявок на участие в конкурсе, о принятом на основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе решении о присвоении заявкам на участие в конкурсе порядковых номеров, а также наименования (для юридических лиц), фамилии, имени, отчества (для физических лиц) и почтовые адреса участников конкурса, заявкам на участие в конкурсе которых присвоен первый и второй номера. Протокол подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии в течение дня, следующего после дня окончания проведения оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у организатора конкурса. Организатор конкурса в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных победителем конкурса в заявку на участие в конкурсе, в проект договора, прилагаемый к конкурсной документации.

12.8. Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте муниципального образования организатором конкурса в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола. Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе в течении пяти рабочих дней со дня подписания указанного протокола подлежит опубликованию в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации.

12.9. Любой участник конкурса после размещения протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе вправе направить организатору конкурса в письменной форме, запрос о разъяснении результатов конкурса. Организатор конкурса в течение двух рабочих дней с даты поступления такого запроса обязан представить участнику конкурса в письменной форме соответствующие разъяснения.

12.10. Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации, а также аудио- или видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе хранятся организатором конкурса не менее трех лет.

13. Заключение договора по результатам проведения конкурса

13.1. Заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским Кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

13.2. В срок, предусмотренный для заключения договора, организатор конкурса обязан отказаться от заключения договора с победителем конкурса либо с участником конкурса, с которым заключается такой договор в соответствии с п. 13.5. настоящей документации, в случае установления факта:

1) проведения ликвидации такого участника конкурса - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании такого участника конкурса банкротом и об открытии конкурсного производства;

2) приостановления деятельности такого лица в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных п. 9.3. настоящей документации.

13.3. В случае отказа от заключения договора с победителем конкурса либо при уклонении победителя конкурса от заключения договора с участником конкурса, с которым заключается такой договор, конкурсной комиссией в срок не позднее дня, следующего после дня установления фактов, предусмотренных п. 13.2. настоящей документации и являющихся основанием для отказа от заключения договора, составляется протокол об отказе от заключения договора, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени его составления, о лице, с которым организатор конкурса отказывается заключить договор, сведения о фактах, являющихся основанием для отказа от заключения договора, а также реквизиты документов, подтверждающих такие факты.

Протокол подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии в день его составления. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у организатора конкурса.

Указанный протокол размещается организатором конкурса на официальном сайте муниципального образования в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола. Указанный протокол в течении пяти рабочих дней со дня его подписания подлежит также опубликованию в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов.

Организатор конкурса в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола передает один экземпляр протокола лицу, с которым отказывается заключить договор.

13.4. В случае если победитель конкурса или участник конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в срок, предусмотренный конкурсной документацией, не представил организатору конкурса подписанный договор, переданный ему в соответствии с настоящей документацией, победитель конкурса или участник конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, признается уклонившимся от заключения договора.

13.5. В случае если победитель конкурса признан уклонившимся от заключения договора, организатор конкурса вправе обратиться в суд с иском о понуждении победителя конкурса заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер. Организатор конкурса обязан заключить договор с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, при отказе от заключения договора с победителем конкурса в случаях, предусмотренных п. 13.3. настоящей документации. Организатор конкурса в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола об отказе от заключения договора передает участнику конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в заявке на участие в конкурсе, в проект договора, прилагаемый к конкурсной документации. Указанный проект договора подписывается участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в десятидневный срок и представляется организатору конкурса.

При этом заключение договора для участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, является обязательным. В случае уклонения участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, от заключения договора организатор конкурса вправе обратиться в суд с иском о понуждении такого участника заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора. В случае если договор не заключен с победителем конкурса или с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, конкурс признается несостоявшимся.

13.6. Инвестиционный договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации. При заключении и (или) исполнении инвестиционного договора срок реализации инвестиционного проекта, не может быть больше максимального срока реализации инвестиционного проекта, указанного в извещении о проведении конкурса.

II. ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА

открытого конкурса на право заключения инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка

1	Наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора конкурса	Администрация муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, 188656, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Куйвози, ул. Александра, д. 6, adm-kyivozy@yandex.ru , тел.: +7 (81370) 51-130, факс: +7 (81370) 51-151
2	Предмет инвестиционного договора	Совместная деятельность Сторон, направленная на реализацию инвестиционного проекта, по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка
4.	Краткое описание объекта инвестирования	Земельный участок, кадастровый номер 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка
5	Объект инвестирования, целевое назначение и ограничения функционального назначения объекта инвестирования	Земельный участок, кадастровый номер 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка
8.	Начальная (минимальная) общая площадь квартир, подлежащих передаче в муниципальную собственность	1445 кв.м.

9.	Срок действия инвестиционного договора	Определяется по результатам конкурса
10.	Начальный (максимальный) срок реализации инвестиционного проекта	Не более пяти лет
11.	Срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена конкурсная документация, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена	Конкурсная документация подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», официальному опубликованию в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в срок не менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе. Плата за предоставление конкурсной документации не установлена.
12.	Порядок распределения прав на имущество, созданное участником конкурса в рамках исполнения инвестиционного договора, заключенного по результатам конкурса.	Установлен инвестиционным договором.
13.	Порядок, место, дата начала, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.	Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме (см. часть 4 конкурсной документации) в запечатанном конверте. При этом на конверте указывается наименование конкурса, на участие в котором подается данная заявка. Указание на конверте фирменного наименования, почтового адреса (для юридического лица) или фамилии, имени, отчества, сведений о месте жительства (для физического лица) не является обязательным.

	Заявка на участие в конкурсе должна содержать: 1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку: а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона; б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты опубликования извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты опубликования извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты опубликования извещения о проведении конкурса; в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица; г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц); д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации; учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора; е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного
--	--

		производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном <u>Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях</u>. 2) предложения об условиях исполнения инвестиционного договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе. Место подачи заявок: 188656, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Куйвози, ул. Александра, д. 6 Заявки подаются по рабочим дням с 09 часов 00 минут до 12 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 17 часов 00 минут. Дата начала подачи заявок на участие в конкурсе: 30.06.2023 г. Дату и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе: 14.08.2023 г., 10 часов 00 минут.
14.	Требования к участникам конкурса	Участником конкурса может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение инвестиционного договора. Участники конкурса должны соответствовать следующим требованиям: - отсутствие в отношении участника конкурса - юридического лица процедуры ликвидации и/или отсутствие решения арбитражного суда о признании участника конкурса - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства; - отсутствие применения в отношении участника конкурса административного наказания в виде приостановления деятельности в порядке, предусмотренном <u>Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях</u>, на день подачи заявки на участие в конкурсе.
15.	Порядок и срок отзыва заявок на участие в конкурсе, порядок внесения изменений в такие заявки.	Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время до момента вскрытия конкурсной комиссией конвертов с заявками на участие в конкурсе.
16.	Формы, порядок, даты начала и окончания срока предоставления заявителям разъяснений положений конкурсной документации	Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. 8.2. В течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение

		Всеволожского муниципального района Ленинградской области с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть. Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Изменение предмета конкурса не допускается. В течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в течение пяти рабочих дней такие изменения должны быть опубликованы в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты опубликования в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, он составлял не менее двадцати дней. Дата начала срока предоставления заявителям разъяснений положений конкурсной документации: 30.06.2023 г. Дата окончания срока предоставления заявителям разъяснений положений конкурсной документации: 08.08.2023 г. Запросы о разъяснении положений конкурсной документации направляются по адресу: Администрация муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, 188656, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Куйвози, ул. Александрова, д. 6, adm-kyivozy@yandex.ru, тел.: +7 (81370) 51-130, факс: +7 (81370) 51-151
17.	Место, порядок, дату и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе	Место вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: Администрация муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, 188656, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Куйвози, ул. Александрова, д. 6, adm-kyivozy@yandex.ru, тел.: +7 (81370) 51-130, факс: +7 (81370) 51-151 Дата вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: 14.08.2023 Время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: 10 часов 00 минут.

Конкурсной комиссией публично в день, время и в месте, указанные в извещении о проведении конкурса, вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе.

В день вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса, конкурсная комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе о возможности подать заявки на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки на участие в конкурсе до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Конкурсной комиссией осуществляется вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в конкурсе в отношении, при условии, что поданные ранее заявки этим заявителем не отозваны, все заявки на участие в конкурсе такого заявителя не рассматриваются и возвращаются такому заявителю.

Заявители или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе.

При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе объявляются и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица) и почтовый адрес каждого заявителя, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, наличие сведений и документов, предусмотренных конкурсной документацией, условия исполнения договора, указанные в такой заявке и являющиеся критерием оценки заявок на участие в конкурсе. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, в указанный протокол вносится информация о признании конкурса несостоявшимся.

Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами комиссии непосредственно после вскрытия конвертов. Указанный протокол размещается организатором конкурса на официальном сайте муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в течение дня, следующего за днем его подписания. Указанный протокол в течение пяти рабочих дней также подлежит опубликованию в источнике официального опубликования нормативно-правовых актов.

Конкурсная комиссия обязана осуществлять аудио- или видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любой заявитель, присутствующий при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и/или видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

		Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, вскрываются (в случае если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя), и в тот же день такие конверты и такие заявки возвращаются заявителям.
18.	Место и дата рассмотрения заявок	Место рассмотрения конкурсных заявок: 188656, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Куйвози, ул. Александрова, д. 6 Дата рассмотрения заявок: 24.08.2023 г.
19.	Место и дата оценки и сопоставления заявок	Место оценки и сопоставления заявок: 188656, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Куйвози, ул. Александрова, д. 6 Дата оценки и сопоставления заявок: 31.08.2023 г.
20.	Критерии оценки заявок на участие в конкурсе,	Общая площадь передаваемых в муниципальную собственность квартир во вновь построенном жилом доме; Объем инвестиций в руб.; Срок реализации инвестиционного проекта.
21	Порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе	Для определения лучших условий исполнения инвестиционного договора, предложенных в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление этих заявок осуществляются по следующим критериям: 1) Общая площадь передаваемых в муниципальную собственность жилых помещений: Значимость данного критерия составляет 60 %, т.е. коэффициент значимости критерия составляет 0,6. Рейтинг, присуждаемый заявке по критерию, общая площадь передаваемых в муниципальную собственность жилых помещений: $R_{si} = (S_i / S_{max}) \times 100$ где: R_{si} – рейтинг, присуждаемой i-ой заявке по указанному критерию; S_{max} – максимальное предложение по критерию, сделанное участниками конкурса; S_i – предложение i-ого участника конкурса по указанному критерию. 2) Объем инвестиций в руб. Значимость данного критерия составляет 30%, т.е. коэффициент значимости критерия составляет 0,3. Рейтинг, присуждаемый заявке по критерию, объем инвестиций определяется по формуле: $R_{vi} = (V_i / V_{max}) \times 100$ где: R_{vi} – рейтинг, присуждаемой i-ой заявке по указанному критерию; V_{max} – максимальное предложение по критерию, сделанное участниками конкурса; V_i - предложение i-ого участника конкурса по указанному критерию. 3) Срок реализации инвестиционного проекта. Значимость данного критерия составляет 10 %, т.е. коэффициент значимости критерия составляет 0,1. Рейтинг, присуждаемый заявке по критерию, срок реализации инвестиционного проекта определяется по формуле:

		$R_{ti} = (t_{\min}/t_i) \times 100$, где: R_{ti} - рейтинг, присуждаемой i-ой заявке по указанному критерию; $t_{\min}$ – минимальное предложение по критерию, сделанное участниками конкурса; t_i - предложение i-ого участника конкурса по указанному критерию. Для оценки заявки осуществляется расчет итогового рейтинга, путем сложения рейтингов по каждому критерию, умноженных на их значимость. Расчет итогового рейтинга заявки осуществляется по формуле: $IR_i = R_{si} \times 0,6 + R_{vi} \times 0,3 + R_{ti} \times 0,1$ На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией каждой заявке на участие в конкурсе присваивается порядковый номер по мере уменьшения степени выгодности содержащихся в них условий исполнения договора. Заявке на участие в конкурсе, в которой содержатся лучшие условия исполнения договора, присваивается первый номер. В случае если в нескольких заявках содержатся одинаковые условия исполнения договора, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, которая подана ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие условия. Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил лучшие условия исполнения договора и заявки на участие, в конкурсе которого присвоен первый номер.
22	Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора	Проект договора должен быть подписан не ранее десяти дней и не позднее двадцати дней со дня размещения протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе либо протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе в случае, если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в конкурсе либо признания участником конкурса только одного заявителя
23	Дата, время, график проведения осмотра земельного участка	Осмотр земельного участка под ним производится с 30.06.2023 г по 11.08.2023 г. по рабочим дням с 10 часов 00 минут по 12 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут по 16 часов 00 минут. Обеспечение осмотра осуществляется работниками администрации муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области по обращениям заинтересованных лиц. Лицо, заинтересованное в осмотре объекта инвестирования, обращается в администрацию муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области в период, а также время, указанные выше. Работниками администрации в день обращения с 10 часов 00 минут по 12 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут по 16 часов 00 минут, с выездом на место расположения объекта инвестирования, обеспечивается осмотр объекта инвестирования.

24	Срок, в течение которого организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса	Организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе – т.е. не позднее 08.08.2023 г.
----	--	---

Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации, изменение которых при заключении и исполнении договора, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

III. ПРОЕКТ ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОГОВОРА

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР № _____

Ленинградская область, Всеволожский район,
деревня Куйвози

«__» _____ 20__ год

Муниципальное образование Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, именуемое в дальнейшем Собственник, в лице главы администрации муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, действующего на основании Устава муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, Положения об администрации муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, с одной стороны и

Организационно-правовая форма и наименование организации, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, именуемое в дальнейшем, Инвестор, (заполняется в случае Инвестора – организации) в лице должность, фамилия, имя, отчество, действующий на основании основания действовать от имени Инвестора, с другой стороны (совместно именуются Стороны), с другой стороны
Заклучили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основания заключения договора

1.1. Настоящий договор заключен по результатам открытых торгов, в форме конкурса - Протокол _____ комиссии от «__» _____ 20__ г. № _____.

1.2. Настоящий договор заключен на основании положений Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федеральных законов № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», № 39-ФЗ от 25.02.1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, Решениями Совета депутатов муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 27.09.2022 г. № 39 «Об утверждении Положения о порядке привлечения внебюджетных инвестиций в объекты недвижимого имущества муниципальной собственности муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области по инициативе администрации муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области путем проведения конкурса на право заключения инвестиционного договора, Положения о порядке проведения конкурса на право заключения инвестиционного договора с администрацией муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», от 28.02.2023 г. № 16 «О проведении конкурса на право заключения инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и общественно-деловой застройки», Постановления администрации муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области № _____ от «__» _____ 20__ г. «О проведении конкурса на право заключения инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и объектов

общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка», Постановления администрации муниципального образования Куйвозовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области № _____ от «__» _____ 20__ г. «О заключении инвестиционного договора с _____ (указать наименование лица, выигравшего конкурс)».

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего Договора является совместная деятельность Сторон, направленная на реализацию инвестиционного проекта, по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка.

2.2. В соответствии с настоящим Договором, Инвестор обязуется подготовить и предоставить Собственнику инвестиционный проект, соответствующий поданной Инвестором для участия в конкурсе инвестиционной заявке, разработать проектную и иную документацию, необходимую для реализации инвестиционного проекта, на основании доверенностей, выданных Собственником, получить необходимые для реализации инвестиционного проекта разрешительные документы, произвести строительные работы, на основании доверенностей, выданных Собственником, осуществить ввод возведенных жилых домов и иных зданий в эксплуатацию, осуществить иные действия, направленные для реализации и финансирования инвестиционного проекта.

2.3. В соответствии с настоящим Договором Собственник обязуется утвердить, инвестиционный проект, соответствующий инвестиционной заявке Инвестора, обеспечить Инвестору беспрепятственный доступ на земельный участок, выдать Инвестору доверенности для получения необходимых при реализации инвестиционного проекта разрешительных документов, оказывать Инвестору иное содействие, направленное на реализацию инвестиционного проекта, в пределах своих полномочий, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. В целях реализации инвестиционного проекта застройщиком выступает Собственник.

2.5. Имущественные права Сторон на возведенный в рамках реализации инвестиционного проекта новый жилой дом определяются в соответствии с разделом 5 настоящего договора.

3. Сроки реализации инвестиционного проекта

3.1. Инвестиционный проект должен быть реализован, в срок не позднее «__» _____ 20__ года. Датой начала реализации инвестиционного проекта считается дата подписания настоящего Договора.

3.17. Стороны договорились, что срок, установленный п. 3.1. настоящего договора, является существенным условием настоящего договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Собственник вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Инвестором своих обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь при этом в его деятельность.

4.1.2. При обнаружении нарушений условий настоящего договора со стороны Инвестора, в разумный срок требовать их устранения.

4.1.3. Предъявить Инвестору требование об уплате неустойки за нарушение установленных настоящим Договором сроков реализации инвестиционного проекта.

4.1.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае нарушения срока, установленного п. 3.1. настоящего договора.

4.1.4. В случае отказа от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п. 4.1.4. настоящего договора, без возмещения Инвестору его затрат, получить в муниципальную собственность все результаты работ Инвестора, в том числе проектную документацию, произведенных в рамках реализации инвестиционного проекта.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Предоставить Инвестору свободный доступ на земельный участок для целей реализации инвестиционного проекта.

4.2.2. Выдать Инвестору необходимые доверенности для совершения действий в интересах Собственника.

4.2.3. Утвердить предоставленный Инвестором инвестиционный проект (бизнес-план), соответствующий предоставленной Инвестором для участия в конкурсе инвестиционной заявке.

4.2.4. Принять по акту сдачи-приемки жилых помещений от Инвестора, соответствующие условиям настоящего Договора, жилые помещения в количестве не менее _____, суммарной общей площадью не менее _____ кв.м., по результатам реализации инвестиционного проекта, при этом не менее 10 % передаваемых жилых помещений должны соответствовать требованиям Постановления Правительства РФ от 09.07.2016 г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов».

4.3. Инвестор вправе:

4.3.1. Без письменного согласия Собственника привлекать для реализации инвестиционного проекта третьих лиц, оставаясь ответственным перед Собственником за их действия/бездействие.

4.4. Инвестор обязан:

4.4.1. За счет собственных и (или) привлеченных средств, в установленные настоящим договором сроки обеспечить в полном объеме реализацию инвестиционного проекта.

4.4.2. Предоставить Собственнику на утверждение инвестиционный проект (бизнес-план), соответствующий, предоставленной Инвестором для участия в конкурсе, инвестиционной заявке.

4.4.3. Обеспечить осуществление строительного контроля за выполнением строительных работ.

4.4.4. Осуществить строительные работы, по возведению жилых домов и иных объектов.

4.4.11. Обеспечить качество строительных работ требованиям проектной документации, СНиП, СанПиН, ТУ, технических регламентов, других действующих норм.

4.4.12. Обеспечить, возведенный в соответствии с настоящим договором, новый жилой дом, сетями инженерно-технического обеспечения, обеспечить его подключение к ним.

4.4.13. Обеспечить внесение инвестиций в размере не меньшем, чем в поданной Инвестором инвестиционной заявке, предоставить Собственнику доказательства внесения инвестиций.

4.4.14. Обеспечить следующий минимальный уровень благоустройства земельного участка: наличие отвечающих требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Правил землепользования и застройки муниципального образования: детской

площадки, заасфальтированных парковки и проездов, заасфальтированных или выполненных в плитке тротуаров, уличного освещения, озеленения, урн и скамеек.

4.4.15. Обеспечить в ходе реализации инвестиционного проекта необходимые мероприятия по технике безопасности, охране труда, рациональному использованию территории, пожарной безопасности, охране окружающей среды.

4.4.16. До момента подписания акта сдачи-приемки жилых помещений и акта о результатах реализации инвестиционного проекта нести бремя расходов по обеспечению энергетическими и иными ресурсами.

4.4.17. В процессе реализации инвестиционного проекта использовать продукцию строительного назначения, имеющую сертификат соответствия в Системе сертификации ГОСТ Р в строительстве.

4.4.18. Обеспечить Собственнику возможность контроля за ходом реализации инвестиционного проекта.

4.4.19. Извещать Собственника и соответствующие органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту инвестирования, возводимому в соответствии с настоящим договором, а также близлежащим объектам недвижимости, ущерб в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости.

4.4.20. Обеспечить в течение всего периода реализации инвестиционного проекта за свой счет надлежащее состояние строительной площадки и прилегающей к ней территории, производить за свой счет утилизацию отходов и другого строительного мусора.

4.4.21. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5. Имущественные права Сторон

5.1. По результатам реализации инвестиционного проекта:

5.1.1. В собственность Собственника переходят жилые помещения (квартиры) в количестве не менее _____ шт., суммарной общей площадью не менее _____ кв.м.

5.1.2. В собственность Инвестора переходят все остальные помещения.

5.2. Конкретные помещения, подлежащие передаче в собственность Собственника, в результате инвестирования, определяются на основании акта приема-передачи жилых помещений (квартир), представленных Инвестором.

5.3. В случае отказа Собственника от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п. 4.1.4. настоящего договора, в муниципальную собственность безвозмездно переходят все результаты строительных работ, произведенных Инвестором до даты расторжения настоящего договора.

6. Общие требования к реализации инвестиционного проекта

6.1. Проектная, техническая и иная предусмотренная действующим законодательством Российской Федерации документация, связанная со строительством, должна быть разработана и исполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, соответствующих СНиП, СанПиН, ТУ, другими нормами.

6.2. Возведенные объекты должны соответствовать требованиям проектной технической и иной предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации документации, требованиям Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, соответствующих СНиП, СанПиН, ТУ, другим предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации обязательным требованиям.

6.3. Проведение земляных работ, сноса зеленых насаждений не допускается без получения Инвестором в установленном, действующим законодательством Российской Федерации, порядке соответственно разрешения на проведение земляных работ, разрешения на снос зеленых насаждений.

6.4. Обеспечение объектов инженерно-техническими сетями осуществляется Инвестором.

6.5. Строительная техника, оборудование и материалы, используемые при строительстве, должны соответствовать требованиям безопасности, экологичности, предъявляемым действующим законодательством Российской Федерации, иметь необходимые разрешения, лицензии, сертификаты.

6.6. Отходы, возникающие при реализации инвестиционного проекта, должны быть утилизированы Инвестором в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

6.7. В каждой жилой комнате, подлежащем передаче Собственнику, должны быть выполнены отделочные работы (стены оштукатурены и окрашены; на пол - настелен линолеум; установлен натяжной потолок), установлены входные, межкомнатные двери, двери в санузел и ванную комнату, двери в совмещенных санузлах (ванная комната с туалетом) (двери Российского производства или аналоги), установлены окна – из ПВХ с не менее чем двухкамерным стеклопакетом, выполнены электромонтажные работы (электропроводка заведена, электророзетки, электровыключатели, электропатроны – установлены, установлено по одному потолочному светильнику в каждой комнате квартиры), установлена газовая плита; установлено сантехническое оборудование (унитаз, ванна, умывальник со смесителями, раковина на кухне, краны для горячей и холодной воды на кухне), приборы учета ресурсов, приточно-вытяжная с естественным побуждением вентиляция, произведен монтаж приборов отопления.

7. Общая характеристика инвестиционного проекта

7.1. Размер инвестиций, направляемых на реализацию инвестиционного проекта Инвестором: _____ руб.

7.2. Конкретные параметры результата инвестирования определяются в соответствии с утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, проектной документацией.

8. Порядок сдачи-приемки жилых помещений

8.1. После получения разрешения на ввод, возведенных в соответствии с настоящим договором, объектов в эксплуатацию, Инвестор письменно уведомляет Собственника о готовности к передаче жилых помещений. К уведомлению Инвестор обязан приложить копии тех. планов возведенных в соответствии с настоящим договором объектов.

8.2. В течение пяти рабочих дней, с даты получения, указанного в п. 8.1. настоящего договора уведомления, Собственник, совместно с представителем Инвестора обязан произвести осмотр объектов, результаты которого фиксируются в акте осмотра, подписываемом Сторонами. В акте осмотра должно быть зафиксированы:

- наличие тех. планов;
- фактическое состояние возведенных объектов и соответствие или несоответствие их требованиям настоящего договора.

В случае, если в ходе осмотра будут выявлено какое-либо несоответствие требованиям настоящего договора, выявленные недостатки подлежат фиксации в акте осмотра. При наличии разногласий относительно выявленных недостатков, заинтересованная Сторона вправе провести соответствующую экспертизу, расходы по которой компенсируются за счет Стороны, против которой вынесено экспертное

закключение. Инвестор обязан в кратчайшие сроки устранить выявленные недостатки. Устранение недостатков фиксируется в акте устранения недостатков.

8.3. После проведения осмотра, подлежащих передаче жилых помещений, и в случае необходимости устранения выявленных недостатков. Инвестор направляет Собственнику акт сдачи-приемки жилых помещений, оригиналы тех. планов возведенного в соответствии с настоящим договором нового жилого дома и подлежащих передаче жилых помещений.

Собственник в течение пяти рабочих дней обязан подписать акт сдачи-приемки жилых помещений. При необходимости Собственник вправе совместно с представителями Инвестора произвести повторный осмотр, с фиксацией результатов в акте повторного осмотра.

В случае, если в ходе повторного осмотра будут выявлены недостатки, действия Сторон регулируются п. 8.2. настоящего договора.

8.4. После подписания акта сдачи-приемки жилых помещений Собственник, в течение 30 календарных дней обязан осуществить государственную регистрацию права муниципальной собственности на переданные в соответствии с настоящим договором жилые помещения.

9. Оформление результатов реализации инвестиционного проекта

9.1. После государственной регистрации права муниципальной собственности на переданные в соответствии с настоящим договором жилые помещения Стороны подписывают акт о реализации инвестиционного проекта.

9.2. Дата подписания Сторонами акта о результатах реализации инвестиционного проекта является одновременно датой исполнения настоящего договора Сторонами.

9.3. Подписание акта о результатах реализации инвестиционного проекта не освобождает Стороны от обязанности по уплате штрафных санкций, вызванных ненадлежащим исполнением условий настоящего договора.

10. Ответственность Сторон

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения Инвестором сроков реализации инвестиционного проекта, установленных разделом 3 настоящего договора, Инвестор обязан, по требованию Собственника уплатить неустойку. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного настоящим договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства. Размер неустойки составляет 1/300 действующей на день уплаты неустойки ключевой ставки Банка России от объема, инвестиций предусмотренного п. 7.1. настоящего договора. Инвестор освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника.

10.3. В случае расторжения настоящего договора, по основаниям, предусмотренным п. 4.1.4. настоящего договора, с Инвестора взыскивается штраф, в размере 10 процентов от объема инвестиций, предусмотренного п. 7.1. настоящего договора. Выплата Инвестором штрафа, не освобождает Инвестора от обязанности возместить Собственнику убытки, вызванные расторжением договора.

10.4. Сторона не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, она приняла все меры для надлежащего исполнения обязательства.

11. Обстоятельства непреодолимой силы (Форс-мажор)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами и действиями.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности. Таковыми, в частности, являются: землетрясения, пожары, наводнения, забастовки, изменения действующего законодательства и политического режима, влияющие на исполнение обязательств по настоящему договору.

11.3. Сторона, которая в результате наступления вышеуказанных событий не в состоянии частично или полностью исполнить обязательства по настоящему договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме (телеграммой, факсом или иным доступным способом). После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Стороны письменно (путем обмена телеграммами или факсами) извещают друг друга о прекращении действия непреодолимой силы и о возможности дальнейшего исполнения обязательств по настоящему договору.

11.4. Если Сторона не может исполнить свои обязательства по настоящему договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 11.1, то, срок исполнения обязательств по настоящему договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

12. Гарантии качества и гарантийный срок

12.1. Возведенный в рамках настоящего договора объекты должны соответствовать требованиям, предъявляемым проектной документацией, СНиП, ГОСТ, ТУ, СанПиН, иным действующим нормами.

12.2. Гарантийный срок на результат строительных работ определяется на основании СНиП, технических регламентов, иных норм, на соответствующие виды работ, гарантийный срок на общестроительные работы составляет пять лет.

12.3. Собственник вправе предъявить Инвестору требования, связанные с ненадлежащим качеством работ в течении действия гарантийного срока. В течение гарантийного срока Инвестор обязан обеспечить устранение недостатков и дефектов за свой счет в разумные сроки.

12.4. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи жилых помещений Собственнику.

13. Срок действия договора

13.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств.

14. Заключительные положения

14.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении настоящего договора - разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия спор

передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

14.2. Направляемые посредством электронной связи документы должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью.

14.3. Изменения и дополнения к настоящему договору должны быть выполнены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Полномочия Сторон заверяются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

14.4. Настоящий договор может быть расторгнут или изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

14.5. Настоящий договор изготовлен на _____ листах в четырех идентичных, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, по два экземпляра для каждой Стороны.

14.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

15.1. Собственник

15.2. Инвестор:

VI. Заявка на участие в конкурсе на право заключения инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка

В администрацию муниципального образования
Куйвозовское сельское поселение
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области

ЗАЯВКА

на участие в конкурсе на право заключения инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка

1. Организационно-правовая форма, фирменное наименование, для юридического лица/ фамилия, имя, отчество, паспортные данные для физического лица:

_____;

2. Место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица)/ сведения о месте жительства, для физического лица: _____;

3. Номер контактного телефона: _____;

2. Изучив документацию, выражаем свое согласие заключить инвестиционный договор, на условиях, изложенных в ч. III конкурсной документации, предлагаем следующие условия исполнения инвестиционного договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе:

2.1. Общая площадь передаваемых в муниципальную собственность квартир во вновь построенном жилом доме : _____ кв.м.

2.2. Объем инвестиций: _____ руб.

2.3. Срок реализации инвестиционного проекта: _____ лет (год).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц (нотариально заверенная копия) для юридических лиц / Выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (нотариально заверенная копия) для индивидуальных предпринимателей, Копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц);

2. Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее -

3. Копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

5. Заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (в произвольной форме).

Инвестор

Подпись

Фамилия, Имя, Отчество лица, подписавшего заявку, основание подписания

ПРАВИЛА

ведения журнала учета поступивших инвестиционных заявок на участие в открытом конкурсе на право заключения инвестиционного на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка

1. Настоящие правила определяют порядок ведения журнала учета поступивших инвестиционных заявок на участие в открытом конкурсе заключения инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка (далее по тексту – Журнал).

2. Подлежат фиксации в Журнале следующая информация:

- Дата поступления инвестиционной заявки;
- Время поступления инвестиционной заявки;
- Присвоенный инвестиционной заявке регистрационный номер;
- Информация о лице, принявшем инвестиционную заявку;
- Подпись лица, принявшего инвестиционную заявку;
- Подпись лица, подавшего инвестиционную заявку;
- Примечания.

3. Информация, предусмотренная п. 2 настоящих правил фиксируется в соответствующих графах таблицы.

4. При заполнении графы «Дата поступления заявки» римскими цифрами указываются число, месяц и год поступления инвестиционной заявки;

5. При заполнении графы «Время поступления» римскими цифрами указываются час, минута в которые поступила инвестиционная заявка. Время указывается местное.

6. При заполнении графы «Присвоенный инвестиционной заявке регистрационный номер» римскими цифрами указывается регистрационный номер, присвоенный инвестиционной заявке, регистрационные номера присваиваются последовательно по мере поступления инвестиционных заявок.

7. При заполнении графы «Информация о лице, принявшем инвестиционную заявку» указываются фамилия, инициалы должностного лица, принявшего инвестиционную заявку.

8. Должностное лицо, принявшее инвестиционную заявку, расписывается в графе «Подпись лица, принявшего инвестиционную заявку».

9. Лицо, подавшее инвестиционную заявку, расписывается в графе «Подпись лица, подавшего инвестиционную заявку».

10. В графе примечания отражается информация о предоставлении лицу, подавшему инвестиционную заявку, расписки в ее получении, иная информация.

11. В Журнале должна быть отражены даты начала и окончания журнала.

12. Страницы Журнала должны быть сшиты, пронумерованы, скреплены печатью и подписью должностного лица, на первом и последнем и последнем листе журнала должны быть печати администрации.

13. Форма Журнала (Приложение)

ЖУРНАЛ

Учета поступивших инвестиционных заявок на участие в открытом конкурсе заключения инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка

Начат: «__» _____ 2023 года

Окончен: «__» _____ 202_ года

д. Куйвози
2023 год

[illegible]

РАСПИСКА
в получении инвестиционной заявки

Мною, членом конкурсной комиссии

Фамилия, инициалы, должность

принята заявка на участие в открытом конкурсе для проведения конкурса заключения инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов и объектов общественно-деловой застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0155001:1015, местонахождение: 188659, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Лесное, площадь 30275 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома среднеэтажная жилая застройка.

Заявке присвоен регистрационный номер _____.

Дата принятия заявки: «__» _____ 2023 года

Время принятия заявки: «__» часов «__» минут.

Подпись / Фамилия, Инициалы

линия отреза

Дата принятия заявки: «__» _____ 2023 года

Время принятия заявки: «__» часов «__» минут

Присвоенный заявке регистрационный номер _____

Расписку получил

Подпись / Фамилия, Инициалы