**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
НОВОТЕЛЬБИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**14.04.2016 года п. Новая Тельба № 35/1**

**«Об утверждении Положения об условиях**

 **и порядке участия инвесторов в развитии**

 **инженерной и социальной инфраструктуры**

**при осуществлении инвестиционной деятельности**

**на территории Новотельбинского сельского поселения»**

В целях упорядочения работы с инвесторами и обеспечения гласности при предоставле­нии объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях на территории Новотельбинского сельского поселения, а так же в соответствии с [Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений"](http://docs.cntd.ru/document/901727484), Земельным кодексом РФ, [Градостроительным кодексом РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919338), и руководствуясь [Уставом Новотельбинского сельского поселения](http://docs.cntd.ru/document/8435900), Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организа­ции местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным зако­ном от 13 июля 2015 г. N 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муници­пально-ча­стном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдель­ные законода­тельные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), руководствуясь Уставом Новотельбинского сельского поселе­ния, а также в целях стимулирова­ния инвестицион­ной активности и привлечения инвестиций в экономику Новотельбинского сельского поселения, админи­страция Новотельбинского сельского поселения

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Положение об условиях и порядке участия инвесторов в развитии инже­нерной и социальной инфраструктуры при осуществлении инвестиционной деятельно­сти на территории Новотельбинского сельского поселения.

2. В срок до 01.07.2016 года утвердить состав инвестиционной комиссии.
3. Настоящее Постановление вступает в силу с момента подписания.

4. Контроль за исполнением настоящего Постановления оставляю за собой.

5. Настоящее постановление опубликовать в газете "Муниципальный вестник" и размес­тить на официальном сайте администрации Новотельбинского сельского поселения.

Глава администрации

Новотельбинского сельского поселения: Н.М. Толстихина

Приложение

к Постановлению администрации

Иркутского сельского поселения

от 14 апреля 2016г. № 35/1

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

1. **Общие положения**

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

2. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:
**инвестиции** - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имуще­ственные права, иные права, имеющие денежные оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;
инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;
**капитальные вложения** - инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое пере­вооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инстру­мента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты;
**инвестиционный проект** - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-смет­ная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Феде­рации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план);
**приоритетный инвестиционный проект** - инвестиционный проект, суммарный объем капитальных вложений, который соответствует требованиям законодательства Россий­ской Федерации, включенный в перечень, утверждаемый Правительством Российской Федерации.
3. Настоящее положение устанавливает порядок определения финансовых и иных предъявляемых Администрацией Новотельбинского сельского поселения (далее - Администра­ция) условий, направленных на развитие инженерной и социальной инфраструктуры (далее - инфраструктура), выполнение которых обязательно при осуществлении инве­стиционной деятельности на территории Новотельбинского сельского поселения.
4. Условия участия инвесторов (юридических и физических лиц), выступающих в каче­стве заказчиков (застройщиков), в развитии инфраструктуры муниципального образова­ния оформляются в форме инвестиционных договоров между застройщиками и Админи­страцией, в которых устанавливаются в соответствии с настоящим Положением объемы отчислений.
5. Форма типового инвестиционного договора устанавливается нормативным правовым актом главы Администрации поселения.
6. В договоре может также устанавливаться срок действия и условия режима наиболь­шего благоприятствования в отношении конкретного инвестора. Порядок предоставле­ния режима наибольшего благоприятствования устанавливается нормативным правовым актом Думы Новотельбинского сельского поселения.
**2. Условия и порядок заключения инвестиционных договоров на развитие инфра­структуры**

1. Размер обязательных инвестиционных отчислений на развитие инфраструктуры посе­ления при осуществлении инвестиционной деятельности в форме капитальных вложе­ний определяется в зависимости от объема капитальных вложений и (или) других пара­метров сооружаемого (реконструируемого) объекта.
2. Объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, за изъятиями, устанав­ливаемыми федеральными законами.
3. Запрещаются капитальные вложения в объекты, создание и использование которых не соответствуют законодательству Российской Федерации и утвержденным в установлен­ном порядке стандартам (нормам и правилам).
4. Объем капитальных вложений и другие параметры сооружаемого (реконструируе­мого) объекта устанавливаются в соответствии с проектно-сметной документацией, прошедшей государственную вневедомственную экспертизу.
5. В случае отсутствия экспертизы для оценки объема капитальных вложений применя­ются средняя сметная стоимость 1 кв.м общей площади в домах квартирного типа в Ир­кутской области и индексы изменения сметной стоимости по видам работ на территории Иркутской области.
6. Инвестиционные договоры заключаются при осуществлении следующих видов инве­стиционной деятельности:
- завершение строительства объектов незавершенного строительства;
- реконструкция объектов жилищного фонда;
- реконструкция зданий (помещений) нежилого фонда, в том числе и с целью изменения их функционального назначения;
- реконструкция предприятий с целью расширения производственных площадей и (или) производственной мощности либо перепрофилирования производства, связанная с уве­личением нагрузки на инженерную и (или) социальную инфраструктуру муниципаль­ного образования;
- предоставление земельных участков под новое капитальное строительство.
7. Инвестиционные договоры не заключаются с физическими лицами, осуществляю­щими индивидуальное жилищное строительство и (или) строительство хозяйственных объектов, не предназначенных для предпринимательской деятельности, на земельных участках, выделенных в пределах установленных норм.
8. Выполнение технических условий, необходимых для обеспечения таких объектов ин­женерной инфраструктурой, обеспечивается инвестором за собственный счет.
9. При объеме капитальных вложений, превышающим 3,5 млн. руб., размер инвестици­онных отчислений устанавливается на заседании инвестиционной комиссии, а в осталь­ных случаях - администрацией Новотельбинского сельского поселения в соответствии с на­стоящим Положением.
10. Состав инвестиционной комиссии формируется из представителей Администрации и депутатов Думы, и утверждается распоряжением главы Администрации.
11. Для рассмотрения вопроса о заключении инвестиционного договора инвестор представляет в Администрацию Новотельбинского сельского поселения следующие документы:
- заявление о заключении инвестиционного договора;
- акт выбора земельного участка или протокол торгов (конкурса) или документ, под­тверждающий имущественные права на земельный участок (объект недвижимости);
- план земельного участка (объекта недвижимости), необходимого для реализации про­екта;
- декларацию о намерениях по форме, установленной нормативным правовым актом главы Администрации поселения;
- предварительные технические условия на подключение к инженерным сетям;
- справку о величине санитарно-защитной зоны предполагаемого к строительству объ­екта (объекта создаваемого в результате реконструкции);
- предварительные технические условия на благоустройство территории вокруг предпо­лагаемого к строительству (реконструируемого) объекта.
12. Инвестиционная комиссия, заседания которой проводятся не позднее 5 календарных дней с момента подачи заявления, рассматривает поступившие заявки и принимает по ним решения в срок до 10 дней.
13. Решения инвестиционной комиссии оформляются протоколом, в котором фиксиру­ются уровень инвестиционных отчислений и график внесения платежей, а также пред­ложения по установлению режима наибольшего благоприятствования для конкретного инвестора.
14. После утверждения главой Администрации поселения один экземпляр протокола ос­тается в администрации, второй передается инвестору.
15.Специалист Администрации Новотельбинского сельского по­селения на основании протокола заседания комиссии либо в случаях, предусмотренных настоящим Положением, самостоятельно, в пятидневный срок подготавливает проект инвестиционного договора и проект постановления главы Администрации об отводе зе­мельного участка (в случае предоставления земельного участка) и (или) разрешительную документацию на выполнение проектно-изыскательских работ.
16. В договоре указывается размер инвестиционных отчислений и график платежей, а также другие условия, выполнение которых обязательно при осуществлении инвестици­онной деятельности.
17. Оформление постановления главы Администрации об отводе земельного участка и (или) разрешительной документации на выполнение проектно-изыскательских работ или строительство осуществляется только после заключения инвестиционного договора или дополнительного соглашения к нему и осуществления первого платежа в соответствии с разделом 3 настоящего Положения.
18. Размеры инвестиционных отчислений застройщиков на инвестирование объектов инфраструктуры в пределах установленных разделом 4 настоящего Положения мини­мального и максимального уровня отчислений могут быть скорректированы после раз­работки проектно-сметной документации. Внесение соответствующих изменений в ин­вестиционные договоры оформляется в виде дополнительных соглашений.
**3. Порядок перечисления, учета и расходования средств, перечисляемых инвесто­рами на развитие инфраструктуры**

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

Поступающие средства отражаются в бюджете муниципального образования, как до­ходы целевого бюджетного фонда развития инженерной и социальной инфраструктуры.
2. Перечисление денежных средств инвесторами на развитие инфраструктуры осуществ­ляется в следующем порядке:
3.В случае, если размер инвестиционных отчислений не превышает 500000 руб. - 10%.средств в течение 5 банковских дней после подписания инвестиционного договора, остальная часть ежемесячно равными долями в течение трех месяцев после получения разрешения на строительство, но не позднее чем за 10 дней до начала работы государст­венной приемочной комиссии.
4. В случае, если размер инвестиционных отчислений не превышает 3000000 руб. - 10% средств в течение 5 банковских дней после подписания инвестиционного договора, ос­тальная часть ежемесячно равными долями в течение шести месяцев после получения разрешения на строительство, но не позднее чем за 10 дней до начала работы государст­венной приемочной комиссии.
5. В случае, если размер инвестиционных отчислений превышает 3000000 руб.:
- 5% средств в течение 5 банковских дней после подписания инвестиционного договора;
- 10% средств в течение 10 банковских дней после получения разрешения на строитель­ство;
- 65% средств поквартально равными долями в течение нормативного срока строитель­ства;
- оставшиеся 20% средств должны быть перечислены не позднее чем за 10 дней до на­чала работы государственной приемочной комиссии.
6. По согласованию с застройщиком в случае, когда объем капитальных вложений пре­вышает 30 млн. руб., решением инвестиционной комиссии график и сумма платежей мо­гут быть изменены. В любом случае не менее 5% средств должны быть перечислены до получения разрешения на строительство, а вся сумма - до начала работы государствен­ной приемочной комиссии. Инвестор вправе произвести платежи досрочно.
7. В случае просрочки платежа на его сумму начисляются пени в размере одной трехсо­той ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.
8. Просрочка очередного платежа на срок более 90 календарных дней либо уклонение от подписания дополнительных соглашений к инвестиционному договору может служить основанием для расторжения инвестиционного договора Администрацией в односто­роннем порядке. Расторжение инвестиционного договора влечет за собой отмену поста­новления главы Администрации об отводе земельного участка либо разрешения на строительство (производство проектно-изыскательских работ).
9. Расходование средств, полученных от инвесторов, осуществляется исключительно на развитие социальной и инженерной инфраструктуры.
10. Дума Новотельбинского сельского поселения один раз в полугодие рассматривает отчет о расходовании средств целевого бюджетного фонда капитальных вложений.
11. Выполнение застройщиками условий заключенных инвестиционных договоров мо­жет производиться не только в денежном выражении, а также выделением доли от со­оружаемых объектов в собственность муниципального образования по предваритель­ному согласованию с Администрацией.
12. Передача доли от сооружаемых объектов в собственность муниципального образова­ния оформляется актами за подписью уполномоченного лица застройщика и уполномо­ченных лиц Администрации муниципального образования. Стоимость передаваемой в муниципальную собственность доли определяется по себестоимости строительства.
13. Совокупный объем инвестиционных отчислений, представляемый в денежной и не денежной формах, должен соответствовать установленной в договоре величине (с уче­том последующих изменений, если таковые были приняты).
14. Выдача необходимых разрешений на проектирование, строительство, приемка объ­ектов законченных строительством в эксплуатацию, осуществляется только после вы­полнения инвестором соответствующих этапов инвестиционного договора и получения подтверждения от бюджетного отдела администрации.
**4. Минимальные и максимальные уровни инвестиционных отчислений**

1. Минимальный и максимальный уровни инвестиционных отчислений определяются в зависимости от следующих факторов:
- характер объекта инвестирования:
A) многоквартирная жилая застройка;
Б) комплекс индивидуальных жилых домов и сблокированные жилые дома;
B) промышленное производство;
Г) торговля и общественное питание;
Д) автозаправочные комплексы;
Е) складское хозяйство и сфера услуг;
Ж) прочие виды деятельности.
- место размещения (центральная часть, промзоны и т.д.);
- вид инвестиционной деятельности (новое строительство на первично выделяемом зе­мельном участке; реконструкция зданий жилого и нежилого фонда, предприятий; за­вершение строительства объектов незавершенного строительства; строительство объек­тов на земельных участках, находящихся в собственности инвесторов);
- объем капитальных вложений;
- площадь земельного участка;
- оснащенность объекта инженерной и транспортной инфраструктурой;
- экологическая безопасность;
- численность работающих.
При длительности инвестиционного проекта более одного года невыплаченная сумма инвестиционных отчислений индексируется на величину индекса-дефлятора для капи­тальных вложений, утверждаемого Министерством торговли и экономического развития РФ.
2. Минимальный и максимальный уровень инвестиционных отчислений в жилищное строительство при первичном выделении земельных участков.
 Многоквартирные жилые дома - 15% от объема капитальных вложений, но не менее 1000 руб. за 1 кв.м общей площади.
По решению инвестиционной комиссии часть инвестиционных отчислений может быть заменена передачей жилой площади в муниципальную собственность по себестоимости строительства.
Комплексы индивидуальных жилых домов или жилые дома сблокированного типа - 20% от объема капитальных вложений, но не менее 1000 руб. за 1 кв.м земельного участка.

3. Минимальный и максимальный уровень инвестиционных отчислений при строитель­стве промышленных объектов:
В населенных пунктах от 15% капитальных вложений, но не менее 1000 руб. за 1 кв.м.
4. Минимальный и максимальный уровень инвестиционных отчислений при строитель­стве автозаправочных комплексов:
При строительстве (реконструкции) АЗС - 25% от объема капитальных вложений, но не менее 250000 руб. за одну топливо-раздаточную колонку.
При строительстве смешанных объектов (АЗС с комплексом придорожного сервиса, технического обслуживания автомашин и т.д.) расчет инвестиционных отчислений осу­ществляется раздельно по видам предпринимательской деятельности.
5. Минимальный и максимальный уровень инвестиционных отчислений при строитель­стве объектов торговли и общественного питания на вновь выделяемых земельных уча­стках.
На прочих территориях в границах муниципального образования - 10% от объема капи­тальных вложений, но не менее 250 руб. за 1 кв.м земельного участка.
6. При строительстве объектов складского хозяйства и сферы услуг, а также прочих объ­ектов, не относящихся ни к одной из категорий, указанных выше, размер инвестицион­ных отчислений может составлять до 15% от объема капитальных затрат, зависит от ме­стонахождения объекта, но не менее 150 руб. за 1 кв.м осваиваемого земельного участка.
7. При осуществлении инвестиционной деятельности в форме реконструкции объектов жилого и нежилого фонда, предприятий, завершения строительства объектов незавер­шенного строительства, а также нового строительства на земельных участках, находя­щихся в собственности инвесторов (кроме АЗС и объектов игорного бизнеса), размер инвестиционных отчислений складывается из суммы затрат на создание для инвестора необходимой инженерной инфраструктуры и дорожной сети, осуществляемой муници­пальными предприятиями или иными организациями по поручению муниципального образования согласно выданным техническим условиям.
8. По решению инвестиционной комиссии, принятому большинством не менее 2/3 от числа присутствующих, инвесторам, осуществляющим инвестиционные проекты в об­ласти спорта и туризма, образования, здравоохранения, социальной сферы и внедрение других социально значимых объектов, могут быть предоставлены льготы при заключе­нии инвестиционных договоров.
9. Указанные льготы не могут уменьшать инвестиционные отчисления до суммы мень­шей суммы затрат на создание для инвестора необходимой инженерной инфраструктуры и дорожной сети, осуществляемой муниципальными предприятиями или иными органи­зациями по поручению муниципального образования согласно выданным техническим условиям.
10. От заключения инвестиционных договоров освобождаются инвестиционные про­екты, осуществляемые полностью за счет средств бюджетов различных уровней, строи­тельство, реконструкция, капитальный ремонт культурно-просветительских объектов, объектов охраны окружающей среды, а также объектов водоснабжения, теплоснабже­ния, канализации, дорожного хозяйства, социальной сферы и иных объектов, передавае­мых после окончания строительства в муниципальную собственность.