



**ЗБАРАЗЬКА МІСЬКА РАДА
ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

СЬОМОГО СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

Від 00.00.2016 року

№

м. Збараж

Про затвердження Положення про порядок залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проектів (будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) по об'єктах містобудування різного призначення (в т.ч. незавершених будівництвом)

З метою ефективного залучення інвестицій в економіку міста, керуючись статтею 26, частиною 1 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про порядок залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проектів (будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) по об'єктах містобудування різного призначення (вт.ч. незавершених будівництвом) згідно з додатком.
2. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань _____

Міський голова Збаража

Р. С. Полікровський

Положення про порядок залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проектів (будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) по об'єктах містобудування різного призначення (в т.ч. незавершених будівництвом)

1. Загальні положення

1.1. Положення про порядок залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проектів (будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) по об'єктах містобудування різного призначення (в т.ч. незавершених будівництвом) (надалі - Положення) визначає комплекс організаційних заходів, що спрямовані на визначення шляхів та умов реалізації інвестиційних проектів по об'єктах містобудування житлового та нежитлового фондів (в т.ч. незавершених будівництвом), що знаходяться на балансі житлово-експлуатаційних та інших організацій (підприємств, установ) комунальної власності територіальної громади м. Збаража, а також на приватних об'єктах, що підлягають в подальшому передачі в комунальну або приватну власність інвестора відповідно до умов реалізації інвестиційного проекту (надалі – об'єкти інвестування), а також забезпечує рівні умови впровадження інвестиційної діяльності для всіх суб'єктів такої діяльності незалежно від форм власності.

1.2. Положення є обов'язковим для виконання всіма суб'єктами інвестиційної діяльності (незалежно від форм власності й підпорядкування), пов'язаної з реалізацією інвестиційних проектів по об'єктах інвестування.

1.3. Загальні правові, економічні та соціальні умови інвестиційної діяльності, а також відносини між суб'єктами, що задіяні в реалізації інвестиційних проектів по об'єктах інвестування, визначаються Цивільним, Господарським та Земельним Кодексами України, Житловим кодексом Української РСР, Законами України «Про інвестиційну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про архітектурну діяльність», «Про охорону культурної спадщини», «Про місцеве самоврядування в Україні», Положенням про порядок залучення інвестицій в економічний та соціальний розвиток міста та іншими нормативно - правовими актами.

2. Терміни та визначення

У цьому документі терміни вживаються в такому значенні:

Реконструкція -перебудова об'єкту зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко — економічних показників.

Реставрація - сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності; комплекс ремонтно - реставраційних робіт може включати заходи з упередження руйнацій, ремонту, пристосування відповідно до планового та реставраційного завдань.

Капітальний ремонт - ремонт об'єкту інвестування для відновлення його ресурсу із заміною, при необхідності, конструктивних та огорожувальних елементів, систем інженерного обладнання, а також поліпшення його експлуатаційних показників.

Балансоутримувач - підприємства, установи, організації, яким на праві повного господарського відання або оперативного управління належать об'єкти інвестування. Житлове (нежитлове) приміщення -приміщення, яке належить (не належить) до житлового комплексу, і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Замовник - інвестор або інша юридична (фізична) особа, яка за дорученням інвестора виступає замовником на проектування та будівництво об'єкта, укладає договори (контракти),

контролює хід будівництва, здійснює технічний нагляд, приймає закінчені роботи (послуги), проводить розрахунки та здає об'єкт в експлуатацію.

Заявка на участь у конкурсі - поданий претендентом пакет документів, що містить, поряд з іншим, інформацію про претендента.

Грошове забезпечення пропозиції щодо участі у конкурсі – надання претендентом грошових гарантій виконання своїх зобов'язань в зв'язку з поданням пропозиції щодо участі у конкурсі.

Інвестор - юридичні (фізичні) особи, які приймають рішення про вкладення власних, запозичених або залучених коштів в об'єкти інвестування та забезпечують фінансування їх спорудження

Інвестиції - майнові та інтелектуальні цінності, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті чого створюється прибуток (дохід) або досягається соціальний ефект.

Конкурсна документація - комплект документів, який містить, поряд з іншим, інформацію про об'єкт інвестування та умови залучення інвестора для реалізації відповідного інвестиційного проекту.

Конкурсна комісія - орган, що утворюється для аналізу поданих на конкурс пропозицій, критеріїв залучення інвесторів з метою визначення переможця конкурсу, функції якого визначаються цим Положенням.

Ринкова вартість - найбільш вірогідна ціна, за яку об'єкт інвестування може бути продано на відкритому конкурентному ринку на дату оцінки за наявності всіх ознак чесної угоди та за відсутності нетипових умов фінансування.

Претендент – юридична/фізична особа, яка виявила бажання брати участь у конкурсі і подала відповідну заяву.

Підрядний контракт - договір про здійснення будівельних робіт, який передбачає взаємні зобов'язання сторін у процесі будівництва (реконструкції або реставрації) об'єктів інвестування.

Підрядник – сторона за підрядним контрактом, що зобов'язана на свій ризик і за обумовлену ціну виконати згідно з контрактом передбачені проектом роботи та передати об'єкт інвестування замовнику у встановлені строки.

Проектна документація - затверджені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно -планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів інвестування.

Рішення - правовий акт, який приймає сесія міської ради з оперативних та інших поточних питань, що відповідно до діючого порядку є підставою для реалізації тих чи інших заходів у рамках інвестиційного проекту.

Умови конкурсу - обов'язковий для претендентів, передбачений цим Положенням, перелік конкурсних вимог, які необхідно виконати для визначення учасника переможцем.

3. Порядок формування переліку об'єктів інвестування

3.1. Перелік об'єктів інвестування формується з врахуванням пропозицій профільних департаментів міської ради за умови наявності по кожному із запропонованих об'єктів:

- інформації щодо площі земельної ділянки, на якій розташований об'єкт, її фактичного користувача (власника), а також наявних обмежень (обтяжень) при здійсненні її забудови;
- інвентаризаційної справи;
- документу, що встановлює право власності на об'єкт, зареєстрованого в реєстрі прав власності на нерухоме майно, або документів, необхідних для здійснення за територіальною громадою реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва в порядку, передбаченому чинним законодавством;
- висновку про технічний стан об'єкту (в разі визнання його ветхим або аварійним);
- пропозицій профільних департаментів міської ради щодо призначення новозбудованого (реконструйованого) об'єкту інвестування та об'єктів нерухомості, які будуть передані у

власність інвестора після завершення реалізації інвестиційного проекту в рахунок компенсації витрат, понесених останнім в зв'язку з реалізацією такого проекту;

- інформації про кількість зареєстрованих та фактично проживаючих мешканців (для житлових об'єктів);

- згоди власника (-ів) (для об'єктів приватної форми власності).

3.2. Пропозиції складаються з об'єктів житлового та нежитлового призначення (в т.ч. незавершених будівництвом) комунальної та приватної форм власності, а також таких, що на момент прийняття рішення про включення їх до переліку об'єктів інвестування перебувають в оренді у третіх осіб.

3.3. Подані профільними департаментами міської ради пропозиції узагальнюються департаментом економіки і інвестицій і виносяться на розгляд конкурсної комісії з подальшим затвердженням рішенням міської ради.

4. Порядок підготовки та проведення конкурсів з відбору інвесторів для реалізації проектів по об'єктах інвестування

Загальні положення

4.1. Цей розділ Положення визначає порядок підготовки та проведення конкурсів із залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проектів по об'єктах інвестування (далі - Конкурс), організації узгоджених дій при розгляді і прийнятті рішень по кожному з претендентів, а також захисту їхніх прав та законних інтересів при підготовці та проведенні Конкурсу, містить вимоги щодо формування конкурсної документації, критерії її оцінки.

4.2. Метою Конкурсу є визначення юридичної або фізичної особи -інвестора.

4.3. У Конкурсі можуть брати участь юридичні та фізичні особи – підприємці, зареєстровані в Україні, та громадяни України.

Конкурсна комісія

4.4. З метою забезпечення єдиних принципів та критеріїв відбору інвесторів, визначення умов реалізації інвестиційних проектів рішенням виконавчого комітету створюється конкурсна комісія (надалі – Конкурсна комісія) та затверджується її персональний склад (додаток No 1).

4.5. Рішення конкурсної комісії приймаються на її засіданнях відкритим голосуванням простою більшістю голосів. За умови рівності голосів, голос голови є вирішальним. Рішення комісії є правомочними та приймаються в присутності більш ніж 50% її членів.

4.6. До компетенції Конкурсної комісії належить:

погодження переліку об'єктів інвестування;

погодження Конкурсних умов;

одержання від претендентів додаткової інформації, яка вичерпно характеризує спроможність учасників Конкурсу виконувати Конкурсні умови;

проведення Конкурсів;

розгляд претензій та визнання результатів Конкурсу недійсними в разі порушення встановленого порядку проведення Конкурсу;

визначення переможця Конкурсу;

погодження інвестиційного договору або внесення до нього відповідних змін та доповнень з подальшим затвердженням рішенням сесії міської ради, та інших питань, пов'язаних з реалізацією інвестиційних проектів;

внесення пропозицій щодо вдосконалення механізму вибору інвесторів.

Конкурсні умови

4.7. Умови організації та проведення Конкурсу по об'єктах інвестування (далі

- Конкурсні умови) формує департамент економіки і інвестицій міської ради та виносить на розгляд Конкурсної комісії з подальшим їх затвердженням рішенням виконкому міської

ради.

4.8. Конкурсні умови складаються українською мовою.

4.9. За необхідності Конкурсні умови та критерії визначення переможця роз'яснюються претендентам шляхом проведення консультацій спеціалістами міської ради.

4.10. Департамент економіки і інвестицій подає на розгляд Конкурсної комісії Конкурсні умови, що містять:

техніко - економічні показники (існуючі та передпроектні) об'єкту (-ів) інвестування та земельної ділянки, що відводиться під реалізацію інвестиційного проекту;

інформацію про нормативну грошову оцінку земельної ділянки та розмір плати за землекористування;

інформацію про переважні види забудови земельної ділянки, що відводиться під реалізацію інвестиційного проекту;

інформацію про інвестиційну (оціночну) вартість об'єкту (-ів) інвестування;

інформацію про орієнтовні обсяги інвестування (попередня кошторисна вартість будівельно - монтажних робіт, визначена за опосередкованими показниками вартості спорудження потужностей, встановленими органом місцевого самоврядування на відповідний період);

інформацію про орієнтовний розмір пайової участі на розвиток інфраструктури міста;

інформацію про відселення (в разі необхідності);

інформацію про належність будинку до об'єктів культурної спадщини та інші обставини, які

необхідно враховувати відповідно до законодавства України про охорону культурної спадщини;

дані про наявних користувачів (орендарів) та власників окремих приміщень об'єкта інвестування;

вимоги до претендентів (в т.ч. підтвердження фінансової спроможності, забезпечення участі в Конкурсі, згода на фінансування витрат, пов'язаних з реалізацією інвестиційного проекту);

інше (в залежності від об'єкту інвестування).

Порядок проведення Конкурсів.

Розгляд і оцінка поданих матеріалів.

4.11. Конкурсна комісія оголошує Конкурс на залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проектів по об'єктах інвестування, забезпечує його підготовку та проведення в установлені терміни.

4.12. Підготовку матеріалів для роботи Комісії забезпечує виконавчий комітет на підставі наданих пропозицій.

4.13. Для проведення Конкурсу на реалізацію інвестиційного проекту Комісія офіційно публікує в засобах масової інформації не пізніше ніж за 30 днів до дати проведення Конкурсу відповідне оголошення, яке містить такі відомості:

конкурсні умови;

строк та адреса подачі заявок і пропозицій;

контактні телефони;

інша інформація.

Для поширення інформації про Конкурс можуть застосовуватись й інші засоби реклами (в т.ч. і електронні).

4.14. У встановлений день та час на засіданні Комісії за участю претендентів (учасників) або їхніх уповноважених (належним чином) представників розглядаються заявки на участь у Конкурсі та розкриваються конверти з пропозиціями, подані претендентами.

Комісія складає протокол, в якому відображаються подані пропозиції та їх відповідність Конкурсним умовам. При цьому можуть бути враховані й додаткові пропозиції, які подаються претендентом (учасником) безпосередньо на засіданні Комісії (за наявності двох і більше претендентів) в закритому конверті.

4.15. Після розкриття конвертів претендентам не дозволяється вносити зміни до пропозицій.

4.16. Інформація про розгляд та оцінку поданих матеріалів має конфіденційний характер та не повідомляється особам, які офіційно не мають відношення до процедури оцінки. Порушення цієї вимоги тягне за собою відповідальність відповідно до законодавства України.

4.17. Конкурс вважається таким, що відбувся, за наявності пропозицій хоча б від одного претендента.

Дії претендента в період підготовки та проведення Конкурсу.

4.18. Застосування процедур, передбачених цим Положенням, є обов'язковим для претендента під час підготовки та проведення Конкурсу. Інші питання, що виникають у зв'язку з цим, вирішуються разом з Комісією в робочому порядку.

4.19. Претендент ознайомлюється з Конкурсними умовами, що опубліковані в засобах масової інформації, та приймає рішення щодо участі у Конкурсі.

4.20. Заявка на участь у Конкурсі подається претендентом не пізніше ніж за 5 (п'ять) днів до початку Конкурсу. Заявки, що надійшли пізніше визначеного терміну подання, повертаються претендентам. Дата подання заявки реєструється загальним відділом міської ради.

4.21. Заявник (претендент) у складі заявки:

а) надає:

офіційне звернення (заяву) на ім'я голови Конкурсної комісії щодо участі у Конкурсі із зазначенням відомостей про претендента (назва юридичної або фізичної особи, керівник, поштова та юридична адреси, телефон, адреса електронної пошти). В заяві міститься згода фінансувати витрати, пов'язані з реалізацією інвестиційного проекту;

копії статуту та витяг з єдиного державного реєстру (ЄДР) юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (для юридичних осіб); копії паспорту та витяг з єдиного державного реєстру (ЄДР) юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (для фізичних осіб – підприємців);

копії паспорту та довідки про присвоєння ідентифікаційного коду (для фізичних осіб);

банківську довідку - рекомендацію про фінансову спроможність;

копію платіжного доручення про сплату вартості послуг, пов'язаних з організацією Конкурсу;

копію платіжного документу щодо сплати грошового забезпечення пропозиції щодо участі у Конкурсі;

пропозиції щодо реалізації інвестиційного проекту, в т.ч.:

призначення новозбудованого (реконструйованого) об'єкту інвестування та/або об'єктів нерухомості, які будуть передані у власність інвестора після завершення реалізації інвестиційного проекту в рахунок компенсації витрат, понесених останнім в зв'язку з реалізацією такого проекту;

терміни завершення будівництва (реконструкції);

інформацію щодо застосування інноваційних технологій в ході реалізації інвестиційного проекту;

гарантії (гарантійний лист) щодо залучення до будівництва (реконструкції) підрядної організації, що має ліцензію на здійснення будівельних робіт;

пропозиції щодо здійснення відселення (в разі необхідності);

пропозиції щодо обсягів інвестування (надається в закритому конверті);

б) сплачує:

кошти за участь у Конкурсі в розмірі 10 (десяти) неоподаткованих мінімумів доходів громадян, крім цього ПДВ, - за один об'єкт інвестування на розрахунковий рахунок Збараської міської ради;

грошове забезпечення пропозиції щодо участі у Конкурсі на рахунок Збараської міської ради в розмірі 10% (десяти відсотків) від оціночної вартості об'єкту інвестування.

4.22. За наявності помилок, виявлених під час перевірки пропозицій претендента, Комісія надає претендентові можливість внести відповідні правки.

4.23. Підставою для відмови претенденту в участі у Конкурсі є подання неповного переліку

документів або виявлення їх недостовірності.

4.24. Претендент має право за 5 (п'ять) робочих днів до проведення Конкурсу відмовитись від участі та відкликати свої пропозиції, при цьому письмово повідомити Комісію про відмову. В іншому випадку плата за участь у Конкурсі претенденту не повертається.

4.25. Під час оцінки пропозицій претендентів на Конкурсі останні на вимогу Комісії повинні надати відповідні пояснення, додаткові відомості або документи.

4.26. Результати Конкурсу затверджуються рішенням сесії міської ради, що є підставою для укладання з переможцем Конкурсу (інвестором) інвестиційного договору на реалізацію інвестиційного проекту.

4.27. У випадку відмови переможця Конкурсу (інвестора) від підписання інвестиційного договору у встановлені терміни право на реалізацію інвестиційного проекту передається учаснику Конкурсу, пропозиції якого визначені Комісією під час проведення Конкурсу кращими після переможця, або оголошується Конкурс на залучення нового інвестора.

У цьому випадку грошове забезпечення пропозиції щодо участі у Конкурсі переможцю не повертається, а перераховується до міського бюджету.

4.28. Учасникам Конкурсу з числа претендентів, за винятком переможця, міська рада протягом 3 (трьох) робочих днів після одержання витягу з протоколу засідання Комісії повертається сплачені грошові забезпечення пропозиції щодо участі у Конкурсі.

Критерії визначення переможця Конкурсу.

Умови реалізації інвестиційних проектів.

4.29. Критеріями визначення переможця Конкурсу є:

4.29.1. Найбільш висока вартість (порівняно зі стартовою) із запропонованих претендентами за об'єкт інвестування. Стартовою вартістю є оціночна (інвестиційна) вартість об'єкта інвестування;

4.29.2. Цільове призначення новозбудованого (реконструйованого) об'єкту інвестування та/або інших об'єктів нерухомості, які будуть передані у власність інвестора після завершення реалізації інвестиційного проекту в рахунок компенсації витрат, понесених останнім в зв'язку з реалізацією такого проекту;

4.29.3. Пропозиції щодо здійснення відселення мешканців (в разі необхідності);

4.29.4. Згода інвестора на додаткові зобов'язання, які сприяють реалізації інвестиційного проекту.

4.30. При визначенні переможця Конкурсу також враховується обсяг коштів в будівництво (реконструкцію), який інвестор зобов'язується інвестувати в реалізацію інвестиційного проекту протягом конкретного строку.

4.31. Переможця Конкурсу визначає Комісія після розгляду заявок претендентів за критеріями, визначеними п.п. 4.29., 4.30. даного Положення.

4.32. За іншими учасниками визначаються наступні місця, які вони посіли у Конкурсі.

4.33. Комісія може передбачити й інші критерії визначення переможця Конкурсу, які не суперечать чинному законодавству.

4.34. Переможець Конкурсу протягом 30 (тридцяти) календарних днів після одержання витягу з відповідного протоколу засідання Комісії укладає інвестиційний договір, істотними умовами якого є:

сплата інвестором протягом 10 (десяти) банківських днів з дня підписання інвестиційного договору інвестиційної вартості об'єкту інвестування та/або інших об'єктів нерухомості, які будуть передані у власність інвестора після завершення реалізації інвестиційного проекту в рахунок компенсації витрат, понесених останнім в зв'язку з реалізацією такого проекту, в розмірах, визначених в звітах про незалежну оцінку та зазначених в протоколі засідання Комісії;

забезпечення інвестором інвестування будівництва (реконструкції) в обсягах не менших за такі, що запропоновані останнім та зазначені в протоколі засідання Комісії;

сплата інвестором пайової участі у розвитку інфраструктури міста при здійсненні

будівельних робіт на об'єкті інвестування;
передача у власність інвестора після завершення інвестиційного проекту на умовах, передбачених укладеним інвестиційним договором, об'єкту інвестування та/або інших об'єктів нерухомості в рахунок компенсації витрат, понесених останнім в зв'язку з реалізацією інвестиційного проекту;
забезпечення інвестором відселення (тимчасове або на постійне місце проживання) мешканців (в разі необхідності);
дотримання нормативного або встановленого терміну розробки та затвердження проектно - кошторисної документації;
встановлення термінів введення об'єкту інвестування до експлуатації.
встановлення майнової відповідальності за невиконання або неналежне виконання договірних зобов'язань;
розмежування ризиків між учасниками договору, визначення у разі необхідності обов'язкових для страхування ризиків;
застосування штрафних санкцій за невиконання чи неналежне виконання договірних зобов'язань.

4.35. Інвестиційна (оціночна) вартість об'єктів інвестування визначається шляхом проведення незалежними професійними оцінювачами їх оцінки відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», Методики оцінки майна, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року №1891 (зі змінами та доповненнями) та інших нормативно - правових актів.

Відбір експертів - оцінювачів для оцінки вартості об'єктів інвестування здійснюється в порядку, затвердженому рішенням міської ради щодо вибору суб'єктів оціночної діяльності.

4.36. Інвестиційний договір є основним документом, який забезпечує узгоджену реалізацію сторонами інвестиційного проекту, і складається на весь період його впровадження, за необхідності внесення змін і доповнень укладаються відповідні договори про внесення змін та доповнень. Підставою для укладання інвестиційного договору є відповідне рішення Комісії.

4.37. Інвестиційний договір набирає чинності з моменту його підписання та затвердження сесією міської ради, у випадках, передбачених чинним законодавством, - після його нотаріального посвідчення.

Додаткові сплати і компенсації

4.38. Інвестор на підставі інвестиційного договору:

компенсує витрати на проведення проектних та/або проектно - вишукувальних робіт (якщо такі мали місце);

сплачує вартість проведення незалежної оцінки вартості об'єктів інвестування та/або інших об'єктів нерухомості відповідно до Конкурсних умов;

компенсує витрати, пов'язані з тимчасовим проживанням мешканців в будинках маневрового фонду, протягом терміну реалізації інвестиційного проекту до моменту забезпечення житлом, в тому числі шляхом повернення в реконструйований об'єкт інвестування, кожної з родин, що були відселені в рамках такого проекту;

у випадку невідповідності в бік збільшення або зменшення реконструйованих (відремонтованих) площ таким, що перебувають у власності (користуванні) останніх, додатково здійснюються компенсаційні виплати в порядку, передбаченому п. 5.14. компенсує збитки, пов'язані з вимушеним припиненням фізичними або юридичними особами – співвласниками об'єкту інвестування господарської діяльності внаслідок реалізації інвестиційного проекту, або витрати останніх, пов'язані з пошуком і винайомом інших приміщень, придатних для здійснення такими особами господарської діяльності, а також з поверненням їх до новозбудованих (реконструйованих, відремонтованих) площ об'єкту інвестування; у випадку невідповідності в бік збільшення або зменшення новозбудованих (реконструйованих, відремонтованих) площ таким, що перебувають у власності

співвласників, додатково здійснюються компенсаційні виплати в порядку, передбаченому п. 5.14.;

компенсує витрати особам, що вивільняють житлові (нежитлові) приміщення, які перебувають у власності (користуванні) останніх, з подальшим відчуженням таких площ на користь інвестора та/або відселенням на постійне місце проживання, в порядку, передбаченому розділом 5 цього Положення.

Завершення роботи Комісії

4.39. Конкурсна комісія контролює виконання умов реалізації інвесторами відповідних інвестиційних проектів до отримання останніми декларації про готовність об'єкту інвестування до експлуатації.

Розгляд спорів

4.40. У разі незгоди з результатами проведення Конкурсу претенденти в 10 — денний термін мають право подати на ім'я Конкурсної комісії скаргу, яка розглядається за їхньою участю.

4.41. Спори, що виникають у результаті проведення Конкурсу, вирішуються шляхом переговорів або у судовому порядку.

5. Механізм переселення власників (користувачів) житлових (нежитлових) приміщень в зв'язку з необхідністю проведення їх реконструкції (капітального ремонту)

Цей розділ Положення в рамках чинного законодавства України визначає загальний порядок та умови відселення власників та/або користувачів житлових та нежитлових приміщень, які підлягають вивільненню в рамках реалізації інвестиційних проектів.

Рішення про звільнення житлових та нежитлових приміщень

5.1. Підставою для розгляду питання вивільнення в рамках інвестиційних проектів житлових та нежитлових приміщень, що перебувають у власності (користуванні) третіх осіб, є висновки спеціалізованих науково - дослідних чи проектних організацій (тобто таких, що мають ліцензії для ведення такої діяльності) про необхідність здійснення ремонтних або протиаварійних робіт на об'єкті, в тому числі в зв'язку з непридатністю його для подальшої експлуатації.

5.2. Рішення про умови звільнення житлових та нежитлових приміщень, які перебувають в користуванні третіх осіб, приймаються міською радою відносно кожного приміщення окремо з дотриманням вимог чинного законодавства.

Рішення про умови звільнення приміщень, що перебувають у власності третіх осіб, приймають міською радою виключно за умов наявності згоди (нотаріально завіреної для фізичних осіб) кожного з таких власників або відповідного рішення судової інстанції.

5.3. У Рішенні, окрім підстав для звільнення, зазначаються площі, на які здійснюється відселення, відповідний орган або особа (інвестор), відповідальні за звільнення приміщень, порядок відшкодування збитків з дотриманням вимог чинного законодавства, а також термін та інші істотні умови звільнення приміщень.

5.4. Власники (користувачі) приміщень, що підлягають вивільненню в рамках реалізації інвестиційного проекту, одержують від інвестора копію Рішення про вивільнення такого приміщення, інформацію про наявні площі для відселення та проект відповідного договору.

5.5. Тимчасове відселення мешканців на площі маневрового фонду з житлових будинків, що підлягають реконструкції (капітальному ремонту) в рамках реалізації інвестиційного проекту, проводиться в порядку, визначеному чинним житловим законодавством.

Порядок надання компенсації особам, які звільняють житлові та нежитлові приміщення

5.6. Порядок визначення виду, розміру компенсації та її сплати зазначається в договорі, який

встановлює відповідні зобов'язання сторін.

5.7. Відшкодування збитків власникам приміщень, що підлягають вивільненню, здійснюється за домовленістю сторін шляхом надання інвестором попередньої і рівноцінної компенсації.

5.8. Розмір компенсації власникам приміщень, що підлягають вивільненню, визначається виходячи з фактичних площ, розмір яких зазначається в документах, що свідчать про право власності останніх на такі приміщення.

5.9. При відчуженні власником на користь інвестора приміщень, що підлягають вивільненню, компенсація може здійснюватись останнім наступним чином:

натуральна компенсація, яка надається власнику житлових приміщень, що підлягають вивільненню, у вигляді окремих житлових приміщень, які відповідають вимогам чинного житлового законодавства, в районі розташування житла, що звільняється (за наявності), або в будь - якому іншому районі, в тому числі масової житлової забудови, за погодженням із власником;

грошова компенсація власнику житла, яка надається для придбання житла замість такого, що підлягає вивільненню, у розмірі, який відповідає ринковій вартості житла, що вивільняється; у випадку перевищення ринкової вартості житла, що вивільняється, ринкової вартості такого, що придбавається, грошова різниця, яка виникла через таке перевищення, сплачується власнику приміщення, що вивільняється;

компенсація за вивільнення нежитлового приміщення, що належить особі на праві власності, може здійснюватись в грошовій формі у розмірі ринкової вартості приміщення, що вивільняється, або в натуральній формі за наявності у інвестора іншого рівноцінного нежитлового приміщення.

5.10. Особи, що займають приміщення комунальної форми власності, які вивільняються, на умовах найму, відселяються для постійного проживання в наявні вільні окремі квартири, в тому числі в районах масової житлової забудови. Розмір такого житла повинен бути не менший за норму житлової площі, передбачен у чинним житловим законодавством, для кожного з членів родин, що проживають у житлових приміщеннях, які підлягають вивільненню.

5.11. Орендарі нежитлових приміщень, що вивільняються, підлягають відселенню в порядку, передбаченому умовами договору оренди, Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та іншими нормативно - правовими актами.

5.12. Витрати, пов'язані з переселенням на постійне або тимчасове місце проживання власників (користувачів) приміщень, що вивільняються, відшкодовуються інвестором в порядку та на умовах, що зазначаються в договорі, який укладається між останнім та власниками (користувачами) відповідного приміщення.

5.13. Після завершення реалізації інвестиційного проекту власник житлових (нежитлових) площ повертається в приміщення, площа якого є рівнозначною тій, яку він займав до відселення, або в приміщення, площа якого попередньо обумовлена в договорі між ним та інвестором.

5.14. У випадку відсутності рівнозначної площі власнику житлових (нежитлових) площ може бути передано у власність приміщення площею, що є більшою/меншою за ту, якою він володів до реалізації інвестиційного проекту, при цьому:

5.14.1. в разі відхилення метражу в бік зменшення інвестором здійснюється доплата за різницю площ, що виникла через таке зменшення, виходячи з вартості 1 квадратного метра площі, визначеної за опосередкованими показниками на поточний рік;

5.14.2. в разі відхилення метражу в бік збільшення власником здійснюється доплата за різницю площ, що виникла через таке збільшення, виходячи з вартості 1 квадратного метра площі, визначеної за опосередкованими показниками, встановленими органом місцевого самоврядування для таких об'єктів по місту/регіону на поточний рік;

У разі відмови власника від здійснення доплати останньому пропонується переселення в інше житлове (нежитлове) приміщення в порядку, передбаченому підпунктом 5.9. даного Положення.

**Аналіз регуляторного впливу
проекту рішення Збараської міської ради
“Про затвердження Положення про порядок залучення інвесторів до реалізації
інвестиційних проектів (будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний
ремонт) по об’єктах містобудування різного призначення (в т.ч. незавершених
будівництвом) “**

Цей аналіз підготовлений з метою затвердження Положення про порядок залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проектів (будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) по об’єктах містобудування різного призначення (в т.ч. незавершених будівництвом) .

1. Визначення та аналіз проблеми, яку пропонується розв’язати шляхом державного регулювання.

Прийняття цього рішення зумовлено необхідністю у затвердженні Положення про порядок залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проектів (будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) по об’єктах містобудування різного призначення (в т.ч. незавершених будівництвом) з метою приведення процедури до вимог чинного законодавства України та підвищення ефективності процесу проведення інвестиційних конкурсів у м. Збараж.

2. Мета та цілі правового регулювання.

Прийняття Збараською міською радою рішення «Про затвердження Положення про порядок залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проектів (будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) по об’єктах містобудування різного призначення (в т.ч. незавершених будівництвом)» дозволить вдосконалити процедуру проведення інвестиційних конкурсів, що призведе до підвищення активності інвесторів та збільшення надходжень до бюджету м. Збараж.

3. Альтернативи.

Правове регулювання, яке здійснюється на підставі діючих нормативно-правових актів, не можна вважати адекватним до сучасних умов. Спосіб організації правового регулювання в даній сфері вимагає відповідних змін до актів органів місцевого самоврядування, тому альтернативи запропонованому регуляторному акту відсутні.

4. Механізм і заходи, що пропонуються для розв’язання проблеми.

Пропонується привести у відповідність до нормативно-правових норм у сфері інвестиційної діяльності процедуру проведення інвестиційних конкурсів шляхом прийняття на сесії Збараської міської ради рішення «Про затвердження Положення про порядок залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проектів (будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) по об’єктах містобудування різного призначення (в т.ч. незавершених будівництвом) ».

5. Обґрунтування можливостей досягнення цілей.

Можливість досягнення цілей, передбачених в розділі 2 даного аналізу, у разі

прийняття рішення «Про затвердження Положення про порядок залучення інвесторів до реалізації інвестиційних проектів (будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) по об'єктах містобудування різного призначення (в т.ч. незавершених будівництвом)» є цілком реальною, з урахуванням норм законодавства України.

6. Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта та цілі державного регулювання.

- приведення процедури проведення інвестиційних конкурсів у відповідність до потреб суб'єктів інвестиційної діяльності міста Збараж;
- зменшення витрат бюджетних коштів на підготовку інвестиційних проектів;
- підвищення ділової активності у сфері інвестування.

7. Обґрунтування запропонованого строку чинності регуляторного акта

В проекті регуляторного акта не визначено строк його дії, але після прийняття його може бути доповнено або відмінено рішенням Збараської міської ради.

8. Визначення показників результативності акта.

- ефективні організація та проведення інвестиційних конкурсів відповідно до Положення;
- економія бюджетних коштів;
- збільшення надходжень до бюджету м. Збараж.

9. Заходи відстеження результатів рішення.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватись шляхом використання статистичних даних. Згідно ст.10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».