

Заключение

**об экспертизе приказа Минэкономразвития Чувашии от 11 апреля 2011 г. № 101
«О мерах по реализации постановления Кабинета Министров Чувашской
Республики от 14 марта 2008 г. № 62 «Об утверждении Порядка принятия органами
исполнительной власти Чувашской Республики решений о даче согласия на
заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении объектов недвижимого
имущества, находящихся в государственной собственности Чувашской Республики»**

Минэкономразвития Чувашии в соответствии с Порядком проведения экспертизы нормативных правовых актов Чувашской Республики, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности (далее – Порядок), утвержденным постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 2 декабря 2013 г. № 482, а также планом проведения экспертизы нормативных правовых актов Чувашской Республики, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2023 год, утвержденным приказом Минэкономразвития Чувашии от 27 февраля 2023 г. № 37, провело экспертизу приказа Минэкономразвития Чувашии от 11 апреля 2011 г. № 101 «О мерах по реализации постановления Кабинета Министров Чувашской Республики от 14 марта 2008 г. № 62 «Об утверждении Порядка принятия органами исполнительной власти Чувашской Республики решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Чувашской Республики» (далее – приказ № 101).

1. Общее описание рассматриваемого регулирования

Приказом № 101 утверждены:

порядок проведения и условия открытого конкурса на право заключения сделок по привлечению инвестиций в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Чувашской Республики (далее – Порядок);

форма отчета отраслевого органа исполнительной власти Чувашской Республики о ходе исполнения инвестиционного договора в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Чувашской Республики.

Порядок предусматривает условия участия в конкурсе и пакет документов к заявке на участие в конкурсе.

Претендентами на участие в конкурсе могут быть российские и иностранные граждане и юридические лица, своевременно подавшие заявку на участие в конкурсе.

Претендент представляет в министерство (лично или через своего представителя) в установленном в извещении о проведении конкурса срок заявку по форме, установленной конкурсной документацией, которая должна содержать следующие сведения:

а) о претенденте: 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 (преимущественного пребывания) - для физического лица, номер контактного телефона и адрес электронной почты, реквизиты счета для возврата задатка;

б) сроки и объемы инвестирования (привлечения) финансовых средств и кредитных ресурсов;

в) предложение о качестве услуг по реализации проектов в сфере строительства, (реконструкции, реставрации) объектов недвижимого имущества;

г) наличие гарантии финансирования мероприятий по благоустройству территорий общего пользования;

д) сроки реализации инвестиционного проекта;

К заявке должны быть приложены следующие документы:

а) полученные не позднее чем за шесть месяцев до дня подачи заявки выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия

такой выписки (для юридических лиц), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц), выписка из торгового реестра страны происхождения или иного эквивалентного доказательства юридического статуса претендента в соответствии с законодательством страны его местонахождения, гражданства или постоянного местожительства (с нотариально заверенным переводом на русский язык) (для иностранных граждан и юридических лиц);

б) заверенные в установленном порядке копии учредительных документов со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями к ним (для юридических лиц);

в) документ, удостоверяющий полномочия лица, подписавшего заявку, на осуществление действий от имени претендента на участие в конкурсе;

г) заверенная в установленном порядке копия банковской гарантии на имя претендента на срок реализации инвестиционного проекта с условием вступления ее в силу с даты подписания инвестиционного договора, обеспечивающая надлежащее исполнение инвестором обязательств, предусмотренных в проекте инвестиционного договора;

д) документы, подтверждающие отсутствие у претендента на участие в конкурсе (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе иностранных государств) задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

е) платежный документ о перечислении установленного в извещении о проведении конкурса задатка с отметкой банка плательщика об исполнении.

Физические лица представляют сведения об отсутствии у них задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год.

Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать законодательству Российской Федерации.

Документы, представляемые иностранными гражданами и юридическими лицами, должны иметь надлежащим образом заверенный перевод на русский язык.

Все документы, составленные более чем на одном листе, должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены печатью организации либо нотариально заверены.

Документы, содержащие помарки и исправления, приему не подлежат.

При подаче заявки для участия в конкурсе лично физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. Представитель претендента предъявляет подлинник доверенности или иной документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени претендента.

Претендент должен обеспечить достоверность указанных сведений. Претендент вправе подать только одну заявку.

Заявка и опись представленных документов составляются в двух экземплярах, один из которых остается у министерства, другой - у претендента.

При рассмотрении заявок на участие в конкурсе не допускаются к конкурсу претенденты:

1) в отношении которых проводится ликвидация (для юридических лиц) и существует решение арбитражного суда о признании претендента - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

2) в случае приостановления деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об

административных правонарушениях, на день вскрытия конвертов и определения участников конкурса;

3) сообщившие о себе ложные сведения;

4) не представившие документы, указанные в извещении о проведении конкурса;

5) имеющие просроченную задолженность по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе иностранных государств). Претендент считается соответствующим установленному требованию в случае, если он обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе на день вскрытия конвертов и определения участников конкурса не принято;

6) представления заявки лицом, не уполномоченным действовать от имени претендента;

7) не внесшие задаток в установленном извещением о проведении конкурса порядке.

2. Основания для проведения экспертизы приказа № 101

В план проведения экспертизы нормативных правовых актов Чувашской Республики, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2023 год, приказ включен в соответствии с предложением Минэкономразвития Чувашии.

3. Публичные консультации

В соответствии с постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 2 декабря 2013 г. № 482 «Об утверждении Порядка проведения экспертизы нормативных правовых актов Чувашской Республики, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности» и приказом Министерства экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики (далее – министерство) от 27 февраля 2023 г. № 37 «Об утверждении Плана проведения экспертизы нормативных правовых актов Чувашской Республики, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2023 год» с 21 августа по 18 сентября 2023 г. провело публичные консультации приказа № 101 на предмет выявления положений, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Уведомление о проведении публичных консультаций с перечнем вопросов размещено на официальном сайте Минэкономразвития Чувашии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://minec.cap.ru/action/activity/soc-econom-razvitie/ocenka-reguliruyuschego-vozdjstviya-i-ekspertiza/ekspertiza/ekspertiza-normativnih-pravovih-aktov-chuvashskoj-re/2023-god/prikaz-minekonomrazvitiya-chuvashskoj-respubliki-o>. В ходе проведения публичных консультаций организации не проявили интерес к размещенному приказу.

Уведомление о проведении публичных консультаций с перечнем вопросов направлено в 2 организации (письмо от 25 сентября 2023 г. № 05/22-14665). Всего получен 1 устный ответ. ГУП Чувашской Республики «ЧГЭС» Минпромэнерго Чувашии сообщил, что положениями приказа не пользовался и не видит перспектив его использования.

4. Результаты проведенного Минэкономразвития Чувашии исследования приказа № 101.

Постановление Кабинета Министров Чувашской Республики от 14 марта 2008 г. № 62 «Об утверждении Порядка принятия органами исполнительной власти Чувашской Республики решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной

собственности Чувашской Республики» (далее – постановление № 62) во исполнение которого принят приказ № 101, признано утратившим силу в связи с принятием постановления Кабинета Министров Чувашской Республики от 13 сентября 2023 г. № 589 «О признании утратившими силу некоторых решений Кабинета Министров Чувашской Республики».

Примеры использования норм приказа № 101 и постановления № 62 в практике заключения инвестиционных договоров в Чувашской Республике отсутствуют.

Заключение инвестиционных договоров между частным и публичным субъектами является одним из наиболее распространённых способов привлечения инвестиций с вовлечением в оборот государственного имущества. Наиболее популярными договорными схемами привлечения инвестора являются:

заключение договора аренды на инвестиционных условиях. В этом случае договор аренды представляет собой смешанный договор, поскольку помимо обычных обязательств по аренде инвестор получает в качестве разрешённого использования право на строительство или реконструкцию объекта и за ним закрепляется ряд обязанностей (взносы на инфраструктуру и т. п.);

заключение двух самостоятельных договоров одновременно (договор аренды для целей строительства и инвестиционный договор). Особенностью такой схемы является фактическое разделение отношений по аренде и собственно инвестиционных обязательств, исполнение которых порождает право инвестора на распределение прав на созданный в результате реконструкции объект.

Необходимо отметить, что был установлен запрет на установление в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, каких-либо требований к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора (п. 14 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации). В связи с этим применение существующих норм было проблематично.

С учётом разграничения собственности, Правительство Российской Федерации обладает полномочиями по определению порядка привлечения инвестиций в отношении федеральных объектов недвижимости. В рамках реализации полномочий действует постановление Правительства Российской Федерации от 10 августа 2007 г. № 505 «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» (далее – постановление № 505).

Предусмотрено, что инвестиционный договор с инвестором будет заключаться на основании обязательной рыночной оценки прав и по результатам аукциона. Однако постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2008 г. № 234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности» (далее – постановление № 234) установлен запрет на согласование сделок, связанных с распоряжением земельными участками, находящимися в федеральной собственности, либо расположенными на них объектами, а также запрет на проведение аукционов по привлечению инвестиций в отношении указанных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости. Также постановлением № 234 установлен запрет для федеральных органов исполнительной власти на согласование сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом, находящимся в федеральной собственности, закреплённым за федеральными государственными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения и расположенным на земельных участках, за исключением:

передачи имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность;
реализации высвобождаемого военного имущества;

передачи в аренду и безвозмездное пользование.

С учётом бессрочно установленного моратория примеры вовлечения федеральных объектов в инвестиционный процесс также отсутствуют. Возможности частных инвестиций в эту сферу по-прежнему ограничены.

В соответствии с действующим законодательством субъекты Российской Федерации и муниципальные образования самостоятельно определяют порядок вовлечения принадлежащих им объектов недвижимости в инвестиционную деятельность.

Вопросы предоставления земельных участков регулируются Земельным Кодексом Российской Федерации, а вопросы предоставления объектов недвижимости решаются с учётом требований Федерального закона «О защите конкуренции».

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее — Федеральный закон № 39-ФЗ) не содержат точного определения (формулировки) термина «инвестиционный договор».

В соответствии со ст. 8 Федерального закона № 39-ФЗ отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с ГК РФ. Условия договоров и (или) государственных контрактов, заключенных между субъектами инвестиционной деятельности, сохраняют свою силу на весь срок их действия, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом № 39-ФЗ и другими федеральными законами. Общий порядок заключения договора определен в гл. 28 ГК РФ.

Существенными могут стать условия, относительно которых по заявлению одной из сторон достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

В связи с этим, любой инвестиционный договор будет выступать договором смешанного типа, например, в части проведения работ по реставрации и реконструкции нежилого здания в соответствии с параграфом 3 гл. 37 ГК РФ его необходимо квалифицировать как договор подряда, а в части условия о передаче части недвижимого имущества в собственность инвестора по итогам реализации инвестиционного проекта в качестве оплаты за выполненные им подрядные работы — как договор купли-продажи. Как следствие, к отношениям сторон по передаче недвижимого имущества применяются нормы ГК РФ, регулирующие правоотношения по купле-продаже.

В соответствии со сложностью заключения таких договоров существующие регулирование не используется.

Изучив комплект документов, необходимо отметить, что приказ № 101 предполагает предоставления избыточных сведений от организации;

а) выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки (для юридических лиц), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки (для индивидуальных предпринимателей) может быть получена исполнительным органом самостоятельно при наличии ИНН организации в порядке межведомственного взаимодействия. Затраты рабочего времени могут составлять до 1 часа рабочего времени и затрат до 20 листов копий или 412 руб. (1 час = $47830,1/(22*8)=272$ руб.), копии 20 листов по 7 рублей);

б) заверенные в установленном порядке копии учредительных документов со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями к ним (для юридических лиц). Затраты складываются из затрат рабочего времени до 4 часов, затрат до 50 листов копий и стоимость заверения учредительных документов, например у нотариуса, или 2738 руб. (1 час = $47830,1/(22*8)=272$ руб.), копии 50 листов по 7 рублей, 650 рублей за каждый документ);

в) заверенная в установленном порядке копия банковской гарантии на имя претендента на срок реализации инвестиционного проекта с условием вступления ее в

силу с даты подписания инвестиционного договора, обеспечивающая надлежащее исполнение инвестором обязательств, предусмотренных в проекте инвестиционного договора. Заверение у нотариуса стоит 650 рублей за каждый документ;

г) документы, подтверждающие отсутствие у претендента на участие в конкурсе (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе иностранных государств) задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период, должен предоставляться по собственной инициативе, так как исполнительный орган может его получить в порядке межведомственного взаимодействия. Затраты рабочего времени могут составлять до 4 часа рабочего времени или 1088 руб.;

д) платежный документ о перечислении установленного в извещении о проведении конкурса задатка с отметкой банка плательщика об исполнении должен требоваться по собственной инициативе, так как организатор конкурса может самостоятельно уточнить о поступлении средств. Затраты на его предоставления незначительны, так как платежный документ находится у организации.

В связи с этим избыточные затраты организаций на формирование пакета документов составят 4,9 тыс. рублей.

В связи с тем, что постановление № 62 признано утратившим силу Минэкономразвития Чувашии предлагает признать приказ № 101 утратившим силу.

5. Подготовка и согласование проекта заключения по результатам исследования приказа № 101

Проект заключения по результатам исследования обсужден в рабочем порядке с отделом инвестиционной деятельности, которое согласовало проект заключения.

6. Выводы по итогам проведения экспертизы приказа № 101

В соответствии с п. 11 Порядка проведения экспертизы нормативных правовых актов Чувашской Республики, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, в ходе экспертизы приказа № 101 выявлено, что приказ № 101 содержит избыточные требования к организациям в части предоставления избыточных сведений, кроме того не соответствует законодательству Чувашской Республики, в связи с этим должен быть признан утратившим силу.

И.о. министра экономического развития
и имущественных отношений
Чувашской Республики



Н.Ю. Столярова

