Додаток до рішення

Павлоградської міської ради

від \_\_\_\_\_\_\_\_2024 № \_\_\_\_\_\_\_

**ПОРЯДОК**

**проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об’єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної**

**інфраструктури міста Павлоград**

**1. Загальні положення**

1.1. Порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об’єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Павлоград (далі – Порядок) розроблено відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про інвестиційну діяльність», «Про державно – приватне партнерство», з метою створення сприятливих умов для впровадження інвестиційних проєктів на території міста Павлоград та визначає порядок підготовки, проведення інвестиційного конкурсу, укладення інвестиційних договорів на залучення інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об’єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури територіальної громади.

1.2. Завдання Порядку:

- забезпечення відкритості, публічності та прозорості процедури підготовки і проведення інвестиційних конкурсів;

- здійснення контролю за виконанням інвесторами зобов'язань інвестиційних договорів.

1.3. Терміни та поняття, що використовуються у цьому Порядку, вживаються у такому значенні:

**інвестиції** – всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (дохід) та/або досягається соціальний ефект;

**інвестори** – суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових, фінансових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування. Інвестори можуть виступати у ролі вкладників, кредиторів, покупців, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційної діяльності;

**інвестиційна діяльність** – сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб, органу місцевого самоврядування та держави щодо реалізації інвестицій; інвестиційна діяльність забезпечується шляхом реалізації інвестиційних проєктів;

**інвестиційний проєкт** – це комплекс заходів (організаційно-правових, управлінських, аналітичних, фінансових та інженерно-технічних), визначених на основі національної системи цінностей і завдань інноваційного розвитку національної економіки та спрямованих на розвиток окремих галузей, секторів економіки, виробництв міста виконання яких здійснюється суб’єктами інвестиційної діяльності;

**об'єкти інвестування**– земельні ділянки, об’єкти житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури, нерухомого майна або будь-яке інше майно Павлоградської міської територіальної громади;

**інвестиційний конкурс** – конкурентний спосіб залучення інвестора, що передбачає проведення конкурсу з визначення кращої пропозиції щодо об’єкта інвестування;

**замовник інвестиційного конкурсу** – це комунальне підприємство, установа, організація міста Павлоград, у якого об’єкт інвестування перебуває на балансі (в оперативному управлінні або господарському віданні) або в користуванні;

*організатор конкурсу* – управління комунального господарства та будівництва виконкому Павлоградської міської ради;

**учасники конкурсу** – фізичні або юридичні особи, які виявили бажання брати участь у конкурсі, подали про це заявку та документи відповідно до цього Порядку і умов конкурсу, **а також внесли реєстраційний внесок у встановлені терміни**;

**умови інвестиційного конкурсу** – обов'язкові вимоги для учасників конкурсу, визначені Конкурсною комісією, які необхідно виконати;

**конкурсна комісія** – колегіальний орган, який створюється для організації, підготовки та проведення конкурсу;

**протокол засідання комісії** – зведений документ, що відображає відомості про підготовку, організацію та результати проведення конкурсу;

**конкурсна документація** – комплект документів, що надається учаснику та містить інформацію про умови конкурсу і вимоги до учасника конкурсу;

**конкурсна пропозиція** – поданий учасником інвестиційного конкурсу комплект документів, оформлений та розроблений відповідно до вимог цього Положення та конкурсної документації, що містить пропозиції, за якими він згоден укласти інвестиційний договір;

**конкурсне забезпечення** – надання учасником конкурсу гарантій (банківські гарантії, порука тощо) стосовно забезпечення виконання ним зобов'язань, що виникають у зв'язку з поданням конкурсних пропозицій;

**оголошення про конкурс** – розміщене на офіційному веб-сайті Павлоградської міської ради оголошення організатора конкурсу із запрошенням взяти в ньому участь;

**процедура оцінки конкурсних пропозицій** – порядок визначення переможця конкурсу з числа поданих конкурсних пропозицій, що відповідають вимогам, визначеним у конкурсній документації;

**інвестиційний договір** – багатостороння угода, що укладається з переможцем інвестиційного конкурсу про інвестування та здійснення будівництва, реконструкції тощо об'єктів інвестицій;

**реєстраційний внесок** – **внесок у розмірі одного неоподатковуваного мінімуму доходів громадян, який підлягає сплаті учасниками конкурсу за розгляд поданих ними конкурсних пропозицій та участь у конкурсі.**

1.4. Інвестор самостійно визначає цілі, напрями, види й обсяги інвестицій, залучає для їх реалізації на договірній основі будь-яких учасників інвестиційної діяльності, у тому числі шляхом організації конкурсів і торгів.

1.5. Затвердження переліку інвестиційних об'єктів (у тому числі земельних ділянок), які потребують залучення інвестицій, здійснює міська рада шляхом прийняття відповідного рішення за поданням організатора конкурсу (додаток 1).

1.6. Об'єкти інвестування або їх частини, будівництво або реконструкція яких здійснена за кошти інвесторів, передаються у власність інвесторів відповідно до умов інвестиційного конкурсу та договору.

1.7. Оформлення права власності на об'єкти інвестування або їх частини,  
будівництво, реконструкція або реставрація яких здійснюється за кошти інвестора відповідно до умов інвестиційного конкурсу та інвестиційного договору, проводиться ним самостійно після введення об'єкта інвестування в експлуатацію в установленому порядку.

1.8. Об'єкти інвестування або їх частини, будівництво або реконструкція яких здійснена за кошти інвесторів і які не передані у власність інвесторів відповідно до умов інвестиційного конкурсу та договору, зараховуються до комунальної власності територіальної громади міста Павлоград в установленому порядку.

1.9. Дозвіл на знесення нежилих будинків, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Павлоград, якщо така необхідність виникла в процесі реалізації інвестиційного проєкту, надається окремим рішенням міської ради, яким передбачаються умови компенсації втрат нерухомого майна територіальної громади міста.

**2. Проведення інвестиційного конкурсу**

2.1. Рішення про проведення конкурсу приймає Павлоградська міська рада.

2.2. Умови проведення конкурсу по об'єктам інвестування розробляються  
окремо, з урахуванням особливостей об'єктів.

2.3. Конкурсна комісія оголошує проведення конкурсу після прийняття рішення про затвердження конкурсної документації.

2.4. Інформацію про оголошення інвестиційного конкурсу публікується на офіційному веб-сайті Павлоградської міської ради.

2.5. Результати інвестиційного конкурсу оформляються протоколом Конкурсної комісії. Організатор конкурсу, на підставі протокольного рішення Конкурсної комісії, готує проєкт рішення про затвердження результатів конкурсу, яке розглядається та приймається Павлоградською міською радою.

2.6. Перелік об'єктів, які можуть надаватись у концесію та умови проведення конкурсу щодо об'єктів, які пропонується надавати у концесію, повинні відповідати основним засадам проведення концесійного конкурсу відповідно до Закону України «Про концесії».

2.7. Конкурс проводиться в один етап, за результатами якого Конкурсна комісія приймає рішення про переможця конкурсу та подає його на затвердження міською радою. За відповідним рішенням Конкурсної комісії може проводитись другий етап конкурсу.

2.8. У конкурсі можуть брати участь юридичні особи, громадяни України, іноземні громадяни.

2.9. До участі в конкурсі не допускаються особи, які:

- визнані банкрутами або стосовно яких порушено справу про банкрутство;

- не надали відповідні фінансові документи, які б підтверджували їхні фінансові можливості щодо забезпечення виконання умов конкурсу, або перебувають у стадії ліквідації;

- майно (частина майна) яких перебуває в податковій заставі або на це майно накладено арешт;

- мають прострочену заборгованість у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів).

2.10. Конкурс може бути оголошений таким, що не відбувся, коли:

- протягом строку прийняття пропозицій не надійшло жодної пропозиції;

- усі подані пропозиції не відповідають умовам інвестиційного конкурсу;

- усі подані пропозиції оформлені з порушенням умов, визначених у конкурсній  
документації, та чинного законодавства;

- вимоги Конкурсної комісії щодо приведення пропозицій у відповідність до умов конкурсної документації не виконані у встановлений строк усіма учасниками конкурсу;

- організатор конкурсу до розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями втратив інтерес до проведення інвестиційного конкурсу, про що офіційно повідомив Конкурсну комісію;

- інші умови, які можуть бути зазначені в рішенні Конкурсної комісії або пропозиціях робочої групи.

2.11. За результатами конкурсу Конкурсна комісія складає протокол, у якому, зокрема, зазначається:

а) склад присутніх членів Конкурсної комісії та осіб з дорадчим голосом;

б) найменування об'єкта інвестування;

в) відомості про учасників інвестиційного конкурсу;

г) пропозиції учасників інвестиційного конкурсу;

д) пропозиції присутніх на засіданні щодо визначення переможця;

е) результати голосування за оцінкою пропозицій;

ж) обґрунтування визначення переможця інвестиційного конкурсу.

2.12. Підготовка умов конкурсу.

Організатор конкурсу готує :

- проєкт рішення міської ради про затвердження переліку інвестиційних об´єктів для реалізації інвестиційного проєкту та проєкт рішення про проведення конкурсу;  
- висновки суб'єктів погодження щодо можливості реалізації інвестиційного проєкту;

- результати перед проєктних та/або проєктних робіт з визначенням орієнтовних техніко-економічних показників інвестиційного проєкту;

- перелік документів, які необхідні для проведення конкурсу по інвестиційним об'єктам, що повинен відповідати переліку, затвердженому протоколом засідання Конкурсної комісії.

2,13. Інформація щодо об'єкта інвестування та умов конкурсу містить наступні відомості:  
а) загальна характеристика об'єкта;

б) необхідні умови участі у конкурсі, зокрема:

- готовність та здатність учасника конкурсу профінансувати усі витрати, пов'язані з будівництвом (реконструкцією, реставрацією) об'єкта інвестування та інше;  
**-** готовність учасника у разі визнання його переможцем конкурсу та укладення з ним інвестиційного договору внести кошти на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Павлоград у розмірі \_\_\_?**Погодити!**

**3. Конкурсна комісія**

3.1. Проведення конкурсів здійснює постійно діюча Конкурсна комісія.

3.2. Свою діяльність Конкурсна комісія здійснює відповідно до законодавства  
України, рішень міської ради, розпоряджень міського голови, рішень виконавчого комітету та цього Положення.

3.3. Персональний склад Конкурсної комісії затверджується відповідним рішенням виконавчого комітету Павлоградської міської ради.

3.4. Засідання Конкурсної комісії є правомірним за умови участі в ньому не менше 2/3 від загального складу Конкурсної комісії.

3.5. Рішення Конкурсної комісії приймаються колегіально відкритим голосуванням після обговорення порядку денного засідання простою більшістю голосів присутніх членів Конкурсної комісії. У разі рівного розподілу голосів голос голови Конкурсної комісії або головуючого на засіданні Конкурсної комісії є вирішальним.

3.6. Засідання Конкурсної комісії є відкритими. У разі потреби отримання  
додаткової інформації щодо учасника конкурсу, його конкурсних пропозицій тощо, Конкурсна комісія має право вимагати надання додаткових документів та/або заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.

3.7. Рішення Конкурсної комісії оформлюється протоколом, що підписується усіма членами Конкурсної комісії та особами з дорадчим голосом, які взяли участь у голосуванні.

У випадку наявності у членів Конкурсної комісії окремої думки щодо змісту протоколу або інших заперечень вони підписують протокол із зазначенням в ньому своєї окремої думки.

3.8. Конкурсна комісія, за поданням організатора конкурсу обґрунтованого  
клопотання, має право перенести дату проведення конкурсу. Інформація про перенесення дати проведення конкурсу в обов'язковому порядку доводиться до відома всіх учасників.

3.9. Для виконання робіт та надання послуг, пов'язаних з організацією та  
проведенням конкурсу, Конкурсна комісія може створити робочу групу, відповідальну за цю роботу. Склад робочої групи формується за поданням голови Конкурсної комісії та затверджується протоколом Конкурсної комісії. Координація роботи робочої групи здійснюється головою Конкурсної комісії.

3.10. Конкурсна комісія, відповідно до покладених на неї завдань:

- розглядає інвестиційні проєкти;

- залучає до роботи вітчизняних та іноземних експертів та консультантів в якості радників (з правом дорадчого голосу);

- одержує в установленому порядку від виконавчих органів, інших юридичних осіб всю необхідну інформацію щодо проведення конкурсу;

- визначає **розмір** та порядоксплати реєстраційного внеску;

- здійснює контроль за організацією та проведенням конкурсу;

- встановлює строки проведення конкурсу;

- на підставі відповідного рішення про затвердження переліку об’єктів інвестування комунальної власності територіальної громади міста Павлоград визначає та затверджує умови конкурсу;

- забезпечує оприлюднення інформації щодо проведення конкурсу;

- визначає порядок забезпечення учасників конкурсу конкурсною документацією та надання їм роз'яснень з питань проведення конкурсу;

- організовує реєстрацію конкурсних пропозицій за дорученням організатора конкурсу;

- розглядає пропозиції учасників конкурсу та встановлює їх відповідність умовам конкурсу;

- приймає рішення про недопущення до участі в конкурсі осіб;

- вносить пропозиції учасникам конкурсу щодо надання ними додаткової інформації з метою остаточного з'ясування їх спроможності виконувати передбачені конкурсною документацією умови;

- підводить підсумки конкурсу та визначає переможця конкурсу;

- подає проєкт рішення міської ради про затвердження результатів конкурсу  
організатору конкурсу;

- повідомляє переможця, інших учасників про результати конкурсу за дорученням організатора конкурсу;

- розглядає та остаточно узгоджує з переможцем конкурсу умови інвестиційного договору.

3.11. Конкурсна комісія зобов'язана:

- забезпечувати проведення конкурсів згідно з чинним законодавством України,  
встановленими процедурами та строками;

- забезпечувати рівні умови для всіх учасників конкурсу.

**4. Конкурсна документація**

4.1. Конкурсна документація розробляється та затверджується Комісією до моменту оголошення конкурсу. Виконання умов, які пред'являються до конкурсної документації, є обов'язковим для всіх учасників конкурсу.

4.2. Передача учасникам конкурсу конкурсної документації здійснюється за наявності документа, що підтверджує сплату учасником реєстраційного внеску участі у конкурсі.

4.3. Конкурсна документація містить:

- заяву на участь у конкурсі (додаток1 до Порядку);

- перелік документів та відомостей, які додаються учасником до заяви на участь у конкурсі;

- зведену інформацію щодо висновків суб'єктів погодження або висновків  
містобудівного обґрунтування, передпроєктних та/або проєктних робіт, загальну характеристику об'єкта (у випадках реконструкції або реставрації нежитлових будинків, об'єктів незавершеного будівництва тощо), за винятком випадку проведення конкурсу по земельних ділянках;

- конкурсні умови інвестування об'єкта інвестицій;

- основні критерії оцінки пропозиції та визначення переможця конкурсу;

- обґрунтування, результати передпроєктних та/або проєктних робіт, попереднього громадського обговорення містобудівної документації, попередні техніко-економічні показники об'єкта, за винятком випадку проведення конкурсу по земельних ділянках;

- інші документи (за рішенням Конкурсної комісії).

4.4. Інструкція для учасників містить інформацію і вимоги щодо об'єкта та умов конкурсу, дати і порядку його проведення, порядок розроблення, оформлення і подання пропозицій.

4.5. Після оголошення конкурсу будь-яка фізична або юридична особа, яка виявила бажання взяти у ньому участь та **сплатила реєстраційний внесок**, має право отримати конкурсну документацію. Кошти, сплачені учасниками конкурсу в якості реєстраційного внеску, поверненню не підлягають.

4.6. Видача конкурсної документації для її оформлення проводиться секретарем Конкурсної комісії уповноваженим представникам учасника конкурсу або особисто учаснику конкурсу. Факт передачі учаснику конкурсної документації реєструється у відповідному реєстрі, який ведеться секретарем Конкурсної комісії.

4.7. Інформація і вимоги щодо порядку та дати проведення конкурсу, порядку розроблення, оформлення та подання пропозицій включає:

- процедурні питання (адреса, за якою Конкурсна комісія приймає пропозиції та номери телефонів робочої групи конкурсу, останній строк подання заяви та пропозицій на участь у конкурсі, порядок повідомлення учасників про можливу зміну строків проведення конкурсу, підсумки конкурсу);

- склад конкурсної пропозиції та порядок її оформлення (вимоги щодо повноти  
документації, яка надається, порядок підписання і завірення документів, внесення виправлень, вимоги до упакування, надписування і опечатування документів, способу їх доставки, порядок та строк внесення змін до пропозицій).

За рішенням Конкурсної комісії до інструкції може входити й інша інформація.

**5. Конкурсна пропозиція**

5.1. Конкурсні пропозиції подаються учасниками конкурсу особисто або через представників в установлений, в оголошенні про проведення конкурсу, термін до секретаря Конкурсної комісії , який веде облік отриманих документів в журналі.

5.2. Надана учасником конкурсна пропозиція розглядається як його безвідзивна оферта (пропозиція) організатору конкурсу та замовнику укласти інвестиційний договір на умовах, визначених в якості умов проведення інвестиційного конкурсу, та умовах, додатково викладених учасником у своїй конкурсній пропозиції.

5.3. Терміни подання конкурсних пропозицій визначаються Конкурсною комісією.

У разі, якщо кінець строку для подання конкурсних пропозицій, визначений Конкурсною комісією, припадає на не робочий день, то за останній день строку вважається перший після нього робочий день.

5.4. Учасник може оформити та подати тільки одну конкурсну пропозицію.

5.5. Конкурсна пропозиція передається учасником конкурсу в запечатаному  
конверті. На конверті зазначається адреса Конкурсної комісії та найменування об'єкта конкурсу, найменування учасника конкурсу та його адреса.

5.6. До закінчення строку подання конкурсних пропозицій учасники конкурсу мають право зняти свою пропозицію з розгляду.

5.7. Після розпечатування конвертів із заявами вносити зміни до пропозицій  
учасників конкурсу не дозволяється.

5.8. Конкурсні пропозиції, отримані Конкурсною комісією після закінчення строку подачі, не розглядаються і повертаються учаснику конкурсу у нерозпечатаному конверті.

5.9. Неподання в конкурсній пропозиції необхідної інформації, подання її у  
неповному обсязі, подання неправдивої інформації є підставою для відмови учаснику конкурсу у розгляді та оцінці його конкурсних пропозицій та для виключення його з числа учасників конкурсу.

5.10. У разі, коли учасник конкурсу вважає за необхідне залучити для виконання договору співвиконавців (співінвесторів, кредиторів тощо), до пропозиції повинні бути додані документи, що свідчать про реальну домовленість із зазначеними співвиконавцями (протоколи намірів, попередні договори, гарантійні листи тощо).

5.11. Розпечатування конвертів із поданими учасниками конкурсними пропозиціями здійснюється Конкурсною комісією після закінчення терміну їх подання, проводиться детальне вивчення конкурсних пропозицій.

**6. Основні критерії визначення переможця конкурсу**

6.1. Основними критеріями визначення переможця конкурсу є:

- найкращі пропозиції, спрямовані на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста;

- найвища ціна від мінімальної ціни або мінімальної орендної ставки земельної  
ділянки;

- надійність учасника, серйозність його намірів і намірів його партнерів;

- найбільш вигідна та надійна схема фінансування проекту (на стадіях будівництва або реконструкції об'єкта інвестиції);

- найбільша частка власних коштів, що вкладаються учасником у фінансування  
об'єкта інвестиції;

- найкращі умови використання об'єкта інвестиції для надання послуг щодо  
задоволення громадських потреб;

- інші критерії, які є важливими на думку більшості членів Конкурсної комісії.

6.2. За рішенням Конкурсної комісії, що приймається до оголошення конкурсу, перелік критеріїв щодо визначення переможця інвестиційного конкурсу може бути доповнено.

6.3. Організатор конкурсу після підписання протоколу Конкурсної комісії готує проєкт рішення міської ради, про затвердження результатів конкурсу.

6.4. Організатор конкурсу після затвердження результатів конкурсу направляє переможцю запрошення на переговори для узгодження умов інвестиційного договору та кінцевого варіанта інвестиційного договору.

**7. Укладення інвестиційних договорів та їх виконання.**

7.1. Протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про затвердження  
переможця інвестиційного конкурсу Конкурсна комісія оприлюднює результати конкурсу на офіційному веб-сайті міської ради.

7.2. Проєкт інвестиційного договору розробляється відповідно до законодавства України та умов конкурсу і повинен містити умови та терміни реалізації інвестиційного проєкту.

7.3. Сторони за домовленістю можуть внести до проєкту інвестиційного договору зміни і доповнення, що не стосуються умов, визначених у конкурсній документації та в пропозиції переможця конкурсу.

7.4. Якщо протягом тридцяти днів з моменту отримання запрошення переможець інвестиційного конкурсу відмовився від підписання договору, висуває неприйнятні умови підписання інвестиційного договору, організатор конкурсу оголошує новий конкурс.

7.5. Підписання інвестиційного договору здійснюється протягом трьох робочих днів після узгодження остаточного варіанта інвестиційного договору організатором конкурсу.

7.6. Інвестиційний договір вважається укладеним з дня підписання сторонами тексту договору.

7.7. Контроль за виконанням умов інвестиційного договору покладається на  
організатора конкурсу.

7.8. У процесі виконання інвестиційного договору сторони можуть шляхом  
укладення додаткової угоди змінити його умови, передбачити компенсаційні заходи по відшкодуванню вартості об'єктів тощо, за винятком умов, що визначені в результаті проведення інвестиційного конкурсу.

7.9. Організатор конкурсу має право розірвати інвестиційний договір з інвестором у встановленому законом порядку, якщо інвестор порушує умови інвестиційного договору, зокрема порушує встановлені договором обсяги та строки фінансування, не виконує або виконує неналежним чином будь-які інші інвестиційні обов'язки.

Секретар міської ради Сергій ОСТРЕНКО