



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ЮЖНАЯ ОСЕТИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 января 2024 года № 1

Об утверждении Положения о порядке формирования и условиях функционирования инвестиционных площадок

В целях формирования условий для привлечения инвестиций в экономику Республики Южная Осетия и в соответствии со статьей 8 Закона Республики Южная Осетия «Об инвестиционной деятельности в Республике Южная Осетия» Правительство Республики Южная Осетия **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке формирования и условиях функционирования инвестиционных площадок.

2. Определить Министерство экономического развития Республики Южная Осетия уполномоченным органом исполнительной власти Республики Южная Осетия по организации и координации деятельности инвестиционных площадок.

3. Контроль за выполнением настоящего Постановления возложить на Министерство экономического развития Республики Южная Осетия (Котаев С.Э.).

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства
Республики Южная Осетия

К. Джуссоев

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке формирования и условиях функционирования инвестиционных площадок

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок формирования и условия функционирования инвестиционных площадок Республики Южная Осетия.

1.2. Для целей настоящего Положения применяются следующие основные понятия:

а) инвестиционная площадка – свободная земля или земельный участок с расположенными на нем зданиями и сооружениями и (или) неразрывно связанным с ним имуществом, целостный имущественный комплекс с необходимой инженерной инфраструктурой либо возможностью ее создания, с имеющейся землеустроительной документацией либо требующий ее разработки и утверждения, на базе которых реализуется инвестиционный проект или планируется реализация инвестиционного проекта;

б) уполномоченный орган – орган исполнительной власти Республики Южная Осетия, наделенный полномочиями по управлению инвестиционными площадками;

в) участники инвестиционной площадки – юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность на территории инвестиционной площадки и состоящие на налоговом учете на территории Республики Южная Осетия;

г) инфраструктура инвестиционной площадки – комплекс инженерных, транспортных, коммуникационных, социальных и иных объектов, обеспечивающих функционирование инвестиционной площадки;

д) управляющая компания инвестиционной площадки – юридическое лицо, уполномоченное осуществлять управление развитием и функционированием инвестиционной площадки в случае, если количество участников инвестиционной площадки превышает три единицы (далее – Управляющая компания);

е) паспорт инвестиционной площадки – документ, содержащий основные материально-технические, инфраструктурные и коммуникационные характеристики инвестиционной площадки, позволяющий потенциальному инвестору оценить степень пригодности инвестиционной площадки для реализации на ее территории инвестиционного проекта;

ж) иные понятия, специально не определенные в настоящем Положении, используются в значениях, установленных Законом Республики Южная Осетия от 30 мая 2019 года «Об инвестиционной деятельности в Республике Южная Осетия».

2. Цели и основные задачи создания инвестиционной площадки

2.1. Целями создания инвестиционной площадки являются:

2.1.1. создание благоприятных условий для реализации инвестиционных проектов на территории Республики Южная Осетия;

2.1.2. вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков и производственных мощностей;

2.1.3. привлечение югоосетинских и иностранных инвестиций.

2.2. Основными задачами создания инвестиционной площадки являются:

2.2.1. развитие производственных и обрабатывающих отраслей экономики, сельскохозяйственного производства, новых видов продукции, туризма и рекреационной деятельности;

2.2.2. внедрение наиболее прогрессивных технологий и производств;

2.2.3. создание новых рабочих мест.

3. Порядок формирования и прекращения инвестиционной площадки

3.1. Инвестиционная площадка может формироваться на земельных участках как свободных от застройки, так и застроенных, находящихся в собственности Республики Южная Осетия.

3.2. Территория инвестиционной площадки формируется путем определения перечня земельных участков, включаемых в границы инвестиционной площадки.

3.3. Инициаторами создания инвестиционной площадки могут выступать органы исполнительной власти Республики Южная Осетия, местные органы государственной власти, а также юридические и физические лица, являющиеся собственниками недвижимого имущества, расположенного на данной площадке.

3.4. Инициатор создания инвестиционной площадки направляет в уполномоченный орган заявку на создание инвестиционной площадки по форме согласно Приложению 1 к настоящему Положению и пакет документов, включающий:

- инвестиционное предложение в адрес уполномоченного органа с технико-экономическим обоснованием целесообразности создания инвестиционной площадки;

- решение местного органа государственной власти, на территории которого предполагается создать инвестиционную площадку, или решения местных администраций, в случае если площадка располагается на территориях нескольких территориальных образований, о согласии на создание инвестиционной площадки;

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним или нотариально заверенную копию такой выписки, подтверждающую права на земельные участки и иное недвижимое имущество, предполагаемое к передаче в пользование, кадастровые планы земельных участков;

- решение собственника земельного участка или имущества о передаче участка или имущества в состав инвестиционной площадки на условиях, предусмотренных законодательством;

- предварительный перечень участников инвестиционной площадки с указанием наименования организации и индивидуального предпринимателя, юридического адреса, идентификационного номера налогоплательщика, даты и места государственной регистрации, предполагаемого вида деятельности на территории инвестиционной площадки, предполагаемого перечня форм государственной поддержки с расчетом сумм на год.

3.5. Уполномоченный орган совместно с заинтересованными органами исполнительной власти Республики Южная Осетия в течение 15 дней с момента поступления заявки организует проверку соответствия представленных материалов документам территориального планирования, устанавливает наличие экономических и технических условий для создания инвестиционной площадки и готовит заключение о возможности создания инвестиционной площадки на предлагаемом земельном участке либо об отказе в создании инвестиционной площадки.

В случае если инициатором создания инвестиционной площадки является уполномоченный орган, то материалы им готовятся самостоятельно.

3.6. Основаниями для отказа инициатору в создании инвестиционной площадки являются:

- недостоверность сведений в документах, прилагаемых к заявке на создание инвестиционной площадки;
- ненадлежащее оформление представленных документов;
- несоответствие предполагаемого вида использования территории инвестиционной площадки схемам территориального планирования Республики Южная Осетия;
- рассмотрение арбитражным судом дела о признании инициатора-организации несостоятельным (банкротом).

3.7. Уполномоченный орган на основании представленных инициаторами документов формирует паспорт инвестиционной площадки и Реестр инвестиционных площадок Республики Южная Осетия (далее – Реестр).

3.8. Срок существования инвестиционной площадки составляет 10 лет.

3.9. Прекращение существования инвестиционной площадки допускается только в случае, если в течение трех лет подряд ее участниками не ведется деятельность.

3.10. Решение о прекращении существования инвестиционной площадки принимается уполномоченным органом.

4. Функции уполномоченного органа и Управляющей компании

4.1. В случае если на территории инвестиционной площадки предполагается осуществление инвестиционной и предпринимательской деятельности не более чем тремя участниками, то управление инвестиционными площадками и координация деятельности участников инвестиционных площадок возлагается на уполномоченный орган.

В функции уполномоченного органа входят:

- заключение инвестиционных соглашений с участниками инвестиционных площадок и осуществление контроля за соблюдением их условий (в соглашении должны быть указаны: график вложения инвестиций участником инвестиционной площадки, количество создаваемых рабочих мест, объемы оплачиваемых налогов);
- оказание содействия участникам инвестиционных площадок в прохождении необходимых экспертиз проектной документации;
- получение от участников инвестиционных площадок отчетных данных об их деятельности;
- внесение предложений об изменении границ инвестиционных площадок;
- анализ отчетов о результатах функционирования инвестиционных площадок;

- публикация в печатных и электронных средствах массовой информации сведений о наличии свободных от прав третьих лиц земельных участков на территориях инвестиционных площадок;

- разработка и утверждение формы свидетельства, удостоверяющего регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя в качестве участника инвестиционной площадки;

- разработка и утверждение формы паспорта инвестиционной площадки и правил ведения Реестра инвестиционных площадок Республики Южная Осетия;

- ведение Реестра инвестиционных площадок Республики Южная Осетия;

- выполнение функций государственного заказчика по проектированию объектов инфраструктуры инвестиционной площадки в случае выделения на указанные цели средств бюджета Республики Южная Осетия;

- выполнение функций государственного заказчика работ по созданию инфраструктуры инвестиционных площадок в случае выделения и использования на указанные цели средств бюджета Республики Южная Осетия и обеспечение контроля за целевым и эффективным использованием бюджетных средств.

4.2. В случае если на территории инвестиционной площадки предполагается осуществление инвестиционной и предпринимательской деятельности тремя и более участниками, то управление и координация деятельности таких участников возлагается на Управляющую компанию.

В функции Управляющей компании входят:

- осуществление прав и обязанностей, связанных с эксплуатацией инфраструктуры инвестиционной площадки, используемой для переработки сырья и материалов, производства товаров (оказания услуг) в целях обеспечения энерго-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, а также эксплуатация объектов, используемых для утилизации и переработки (захоронения) бытовых и промышленных отходов;

- приобретение имущества, имущественных и неимущественных прав, привлечение необходимых инвестиционных ресурсов для развития и функционирования инвестиционной площадки, иных финансовых и материальных средств;

- осуществление мероприятий, необходимых для привлечения на территорию инвестиционной площадки заинтересованных хозяйствующих субъектов (участников);

- участие в осуществлении контроля за исполнением инвестиционных соглашений участниками инвестиционной площадки;

- содействие участникам инвестиционной площадки при размещении принадлежащих им (создаваемых ими) предприятий (подразделений) на территории инвестиционной площадки, в том числе при разработке, экспертизе и согласовании необходимой для этих целей документации, выборе подрядчиков и заключении договоров строительного подряда, производстве строительно-монтажных и пусконаладочных работ, обеспечении необходимыми трудовыми, энергетическими и иными ресурсами;

- ежеквартальное представление не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, информации в уполномоченный орган об осуществленных инвестициях, объемах выполненных работ, а также основных технико-экономических показателях развития инвестиционной площадки в течение срока ее существования.

5. Участники инвестиционной площадки

5.1. Участники инвестиционной площадки осуществляют предпринимательскую и инвестиционную деятельность на территории инвестиционной площадки в соответствии с законодательством Республики Южная Осетия. Всем участникам инвестиционной площадки обеспечиваются равные условия деятельности.

5.2. Лицо, намеревающееся стать участником инвестиционной площадки, представляет уполномоченному органу заявление на заключение инвестиционного соглашения с приложением следующих документов:

- заявка на осуществление деятельности на территории инвестиционной площадки по форме согласно Приложению 2 к настоящему Положению (в 2 экземплярах);
- паспорт инвестиционного проекта по форме согласно Приложению 3 к настоящему Положению;
- сведения о площади земельного участка, необходимого для деятельности (при наличии потребности в нем);
- годовая бухгалтерская отчетность за предыдущий год и истекший период текущего года с отметкой налогового органа по месту постановки на налоговый учет организации, за исключением вновь созданных организаций;
- копия свидетельства о государственной регистрации, другие учредительные документы;
- утвержденный заявителем бизнес-план, проектная и иная технологическая документация, положительное заключение государственной экспертизы (указанные материалы представляются при наличии).

Указанные документы принимаются уполномоченным органом по описи. Копию описи с отметкой о дате приема документов уполномоченный орган направляет (вручает) заявителю.

5.3. Уполномоченный орган в течение 15 календарных дней рассматривает документы, указанные в пункте 5.2 настоящего Положения, и принимает решение о включении в Реестр участников инвестиционной площадки или об отказе с обоснованием причин.

5.4. Основаниями для отказа претенденту являются:

- несоответствие предлагаемого вида предпринимательской деятельности претендента приоритетным направлениям развития экономики республики и основным задачам создания инвестиционной площадки;
- недостоверность сведений в документах, представленных претендентом;
- ненадлежащее оформление представленных документов.

5.5. Для обеспечения своих производственных и коммерческих целей участники инвестиционной площадки имеют право пользования землей, зданиями и сооружениями, находящимися на территории инвестиционной площадки, на условиях их аренды (субаренды) или в ином предусмотренном законодательством порядке.

Предоставление участникам инвестиционной площадки земельных участков из земель, находящихся в собственности Республики Южная Осетия, осуществляется на основании решений органов, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии с законодательством.

Использование земельных участков на территории инвестиционной площадки осуществляется в соответствии с их целевым назначением и условиями инвестиционного

соглашения, заключаемого между участником инвестиционной площадки и уполномоченным органом и связанного с созданием инженерной инфраструктуры инвестиционной площадки и реализацией инвестиционного проекта.

В случае прекращения участником инвестиционной площадки деятельности на территории инвестиционной площадки решение вопроса о передаче права собственности на его недвижимое имущество, расположенное на территории инвестиционной площадки, производится на основании и условиях вышеуказанного инвестиционного соглашения.

6. Финансирование создания и развития инвестиционных площадок Республики Южная Осетия

6.1. Финансирование создания и развития инвестиционных площадок Республики Южная Осетия, в том числе создание инфраструктуры инвестиционных площадок, может осуществляться за счет средств участников инвестиционных площадок, управляющих компаний и других источников, в том числе средств бюджета Республики Южная Осетия.

6.2. Государственная поддержка управляющих компаний и участников инвестиционных площадок Республики Южная Осетия осуществляется в виде финансирования работ по созданию инфраструктуры инвестиционных площадок, включенных в Реестр.

6.3. Стоимость работ по созданию инфраструктуры инвестиционных площадок определяется в соответствии с проектно-сметной документацией отдельно по каждой инвестиционной площадке.

6.4. Отбор инвестиционных площадок, финансирование работ по созданию инженерной инфраструктуры которых осуществляется в форме государственной поддержки, производится на конкурсной основе. Положение о конкурсном отборе, состав и Положение о конкурсной комиссии утверждаются приказом уполномоченного органа.

6.5. В целях получения государственной поддержки в виде финансирования работ по созданию инфраструктуры инвестиционной площадки Управляющая компания и (или) участники инвестиционной площадки принимают на себя обязательства по созданию дополнительных рабочих мест и финансированию реализации инвестиционных проектов в соответствии с объемами и сроками, установленными инвестиционными соглашениями, а также по осуществлению иных мероприятий, направленных на развитие соответствующей инвестиционной площадки.

6.6. Управление и содержание объектов инфраструктуры инвестиционных площадок, созданных за счет средств государственного бюджета в рамках оказания государственной поддержки, осуществляется за счет финансово-хозяйственной деятельности:

- участников инвестиционной площадки в случае, если их количество не превышает трех единиц;
- Управляющей компании инвестиционной площадки в случае, если количество участников превышает три единицы.

6.7. Объекты инфраструктуры инвестиционной площадки, созданные за счет средств государственного бюджета, на период существования инвестиционной площадки передаются в безвозмездное пользование участникам инвестиционной площадки в случае, если их количество не превышает трех единиц, либо в безвозмездное пользование Управляющей компании.

7. Порядок разрешения споров

Споры, связанные с формированием или прекращением функционирования инвестиционной площадки, нарушением участниками и уполномоченным органом условий ведения соответствующей деятельности на территории инвестиционной площадки, а также иные споры, возникающие из отношений, регулируемых настоящим Положением, разрешаются в соответствии с законодательством.

Приложение 1
к Положению о порядке формирования
и условиях функционирования
инвестиционных площадок

Руководителю уполномоченного органа

(Ф.И.О.)

ЗАЯВКА
НА СОЗДАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПЛОЩАДКИ НА ТЕРРИТОРИИ
РЕСПУБЛИКИ ЮЖНАЯ ОСЕТИЯ
(РЕКОМЕНДУЕМАЯ ФОРМА)

I. Общие сведения об инициаторе создания инвестиционной площадки		
1.1	Полное наименование инициатора	
1.2	Местонахождение инициатора	
1.3	Должность, Ф.И.О. руководителя инициатора	
1.4	Контактное лицо, координаты	
II. Общие сведения об Управляющей компании		
2.1	Полное и сокращенное наименование Управляющей компании	
2.2	Организационно-правовая форма Управляющей компании	
2.3	Местонахождение Управляющей компании	
2.4	Должность, Ф.И.О. руководителя Управляющей компании	
2.5	Контактное лицо, координаты	
III. Общие сведения о потенциальной инвестиционной площадке		
3.1	Наименование инвестиционной площадки	
3.2	Наличие концепции развития инвестиционной площадки	
3.3	Цель создания инвестиционной площадки	
3.4	Обоснование специализации инвестиционной площадки	
3.5	Местоположение инвестиционной площадки: - наименования территориальных единиц, на территории которых предполагается создание инвестиционной площадки; - описание границ инвестиционной площадки	

3.6	Характеристика земельного участка (земельных участков): - размер земельного участка (размер каждого земельного участка и общий размер земельных участков); - вид права на земельный участок (земельные участки); - категория земель и вид разрешенного использования земельного участка (земельных участков)	
3.7	Характеристика инженерной инфраструктуры на территории земельного участка (электроэнергия, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, очистные сооружения, автодорожная, транспортная и телекоммуникационная инфраструктура)	
3.8	Обоснование соответствия решаемой при создании инвестиционной площадки задачи приоритетам социально-экономического развития Республики Южная Осетия, определенным Стратегией социально-экономического развития Республики Южная Осетия до 2030 года	
3.9	Основные ожидаемые результаты создания инвестиционной площадки: - создание объектов инфраструктуры; - создание объектов производства; - создание рабочих мест; - объем налоговых поступлений от функционирования инвестиционной площадки в государственный бюджет	

Инициатор создания
инвестиционной площадки _____
(подпись)

Ф.И.О.
М.П.

Дата подачи заявки _____

Приложение:

1. Комплект документов на _____ л.
2. Опись документов на _____ л.

Отметка о принятии пакета документов
к рассмотрению _____ (должность, Ф.И.О.)
(дата) (подпись)

ЗАЯВКА
НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПЛОЩАДКИ

1. Претендент (наименование организации или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)

2. Юридический адрес

3. Руководитель (должность, Ф.И.О., телефон)

4. Контактное лицо (должность, Ф.И.О., телефон)

5. Организационно-правовая форма

6. Величина уставного капитала, тыс. руб.

7. Необходимая инфраструктура для осуществления производственной деятельности с указанием необходимых объемов потребления (водоснабжение, электроэнергия и т.д.):

Руководитель предприятия _____
(организации) (Ф.И.О., подпись) М.П.

Дата подачи заявки _____

Приложение:

1. Комплект документов на _____ л.

2. Описание документов на _____ л.

Отметка о принятии пакета документов к рассмотрению

(дата, подпись, должность, Ф.И.О.)

Приложение 3
к Положению о порядке формирования
и условиях функционирования
инвестиционных площадок

ПАСПОРТ
ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

1.	Наименование инвестиционного проекта (далее – проект)	
2.	Инициатор проекта (полное наименование организации, юридический адрес, Ф.И.О. руководителя, контактный телефон)	
3.	Описание и цель проекта	
4.	Место реализации проекта	
5.	Общая сметная стоимость проекта в ценах года представления паспорта	
6.	Потребность в инвестициях и источники финансирования проекта (собственные средства, привлеченные средства)	
7.	Мощность проекта (количественные показатели результатов реализации проекта в год)	
8.	Какие задачи решает реализация данного проекта	
9.	В какие программы, проекты, стратегии, планы включен проект	
10.	Отраслевая принадлежность (сфера деятельности)	
11.	Срок реализации проекта в годах	
12.	Степень проработки проекта (бизнес-идея, технико-экономическое обоснование, бизнес-план, проектно-сметная документация, наличие разрешительной документации, текущее состояние дел по реализации проекта)	
13.	Потребность в ресурсах и инфраструктуре для реализации проекта (трудовые ресурсы, электроэнергия, транспорт, газ, водные ресурсы, сырьевые ресурсы)	
14.	Потребность в земельном участке (га)	
15.	Основные показатели эффективности инвестиционного проекта: - экономическая (срок окупаемости в годах, чистый дисконтированный доход, внутренняя норма доходности, иные показатели); - бюджетная (отчисления); - социальная (создаваемые рабочие места, иные показатели)	