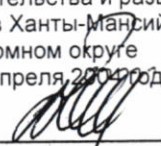


"УТВЕРЖДЕНО"

Решением Попечительского совета
Окружного фонда поддержки
предпринимательства и развития
конкуренции в Ханты-Мансийском
автономном округе
от «22» апреля 2004 года


В.А. Бец

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке формирования и управления фондом нежилых помещений

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Законом Ханты-Мансийского автономного округа № 27-оз от 03.05.2000 г. «О государственной поддержке малого предпринимательства в Ханты-Мансийском автономном округе», Законом Ханты-Мансийского автономного округа № 82-оз от 30.12.2003 года «О Программе государственной поддержки малого предпринимательства в Ханты-Мансийском автономном округе на 2004-2008 годы» (далее Программа).

1.2. Настоящим положением определен порядок формирования фонда нежилых помещений, а также порядок управления сформированным фондом нежилых помещений.

1.3. Целью формирования фонда нежилых помещения является реализация государственной политики по поддержке малого предпринимательства в области решения проблем по размещению субъектов предпринимательской деятельности путем предоставления субъектам предпринимательской деятельности нежилых помещений в аренду или на условиях долгосрочного выкупа.

1.4. Помещения приобретаются на альтернативной основе в соответствии с условиями, определенными в данном Положении и учитываются на балансе Окружного фонда поддержки предпринимательства и развития конкуренции в Ханты-Мансийском автономном округе (далее Окружной фонд), либо на балансе организации, обеспечивающей интересы субъектов предпринимательской деятельности (далее Организация).

1.5. Помещения, приобретенные в рамках реализации Программы, в части мероприятий «Формирование фонда нежилых помещений», передаются в пользование субъектам малого предпринимательства, а также общественным и иным организациям, обеспечивающих интересы субъектов предпринимательской деятельности, в соответствии с условиями, определенными в данном Положении (далее Претенденты).

1.6. Понятия, используемые в настоящем Положении:

- Фонд нежилых помещений – Помещения, приобретенные в соответствии с настоящим Положением и находящиеся на балансе Окружного фонда либо на балансе

Организации, функциональное назначение которых может быть: офисные, производственные, торговые.

- Участники отбора - Собственники помещений, строительные организации, риэлтерские компании, агентства недвижимости, желающие продать помещения либо привлечь к строительству дольщиков.
- Претенденты – Субъекты малого предпринимательства, а также общественные и иные организации обеспечивающие интересы субъектов предпринимательской деятельности.
- Организатор отбора – Лицо, осуществляющее организацию отбора Участников отбора, либо Претендентов.
- СМИ - Средства массовой информации.
- Организация – Юридическое лицо, обеспечивающее интересы субъектов предпринимательской деятельности.
- Окружной фонд - Окружной фонд поддержки предпринимательства и развития конкуренции в Ханты-Мансийском автономном округе.
- Совет Фонда - Попечительский Совет Фонда являющийся высшим органом управления Окружного фонда, исполняющий функции отборочной комиссии.
- Дирекция фонда - Коллегиальный исполнительный орган Окружного фонда, наделенный отдельными полномочиями отборочной комиссии в рамках настоящего Положения.
- Коммерческое предложение – Сведения предоставляемые, в соответствии с настоящим Положением, Участником отбора Организатору отбора, для продажи помещения либо привлечения к участию в долевом строительстве.
- Заявка – Заявление установленной формы направляемое Претендентами Организатору отбора, для получения помещения из фонда нежилых помещений (Приложение № 1 к настоящему Положению).
- Отборочная комиссия – Должностные лица, осуществляющие отбор Претендентов и Участников отбора.
- Льготная аренда – Аренда с учетом понижения базовой стоимости арендной платы, принятой для аналогичных объектов недвижимости, на данной территории.
- Отбор – способ определения собственников помещений, строительных организаций, риэлтерских компаний, агентств недвижимости предоставивших лучшие коммерческие предложения или заявки.

Раздел I

2. Порядок формирования фонда нежилых помещений

2.1. Фонд нежилых помещений формируется путем приобретения на альтернативной основе Окружным фондом либо Организацией нежилых помещений, а также жилых помещений при условии возможности перевода в нежилые, в соответствии с Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа от 20 октября 2003г. № 416-п, либо путем участия Окружного фонда или Организации в

инвестировании (долевом строительстве) строящихся помещений, здании (далее Помещения).

2.2. Организатором отбора по приобретению помещений, участию в инвестировании строительства является Окружной фонд совместно с представителем Организации.

2.3. К участию в отборе привлекаются собственники помещений, строительные организации, риэлтерские компании, агентства недвижимости, желающие продать помещения либо привлечь к строительству дольщиков.

2.4. Организатор отбора доводит до сведения Участников отбора информацию об условиях проведения отбора.

2.5. Мероприятия по привлечению к участию в отборе Участников отбора включают в себя: объявления в СМИ, работу с Администрациями муниципальных образований, запросы в организации.

2.6. Для участия в отборе Участнику отбора необходимо представить коммерческое предложение, включающее:

- полное наименование предприятия (предпринимателя) с указанием юридического адреса, номера телефона, номера свидетельства о государственной регистрации, учредительные документы, имеющиеся лицензии (для строительных организаций) (с приложением подтверждающих документов);
- свидетельство о регистрации права собственности на помещение либо иные правоустанавливающие документы;
- место размещение помещения;
- площадь земельного участка, на котором расположено помещение, с правоустанавливающими документами;
- стоимость 1 кв.м. помещения;
- ориентировочный срок ввода помещения в эксплуатацию, степень его готовности;
- разрешительные документы на строительство помещения (здания), установленные законодательством РФ (для строительных организаций);
- справка из органов, регистрирующих права на недвижимое имущество и сделки с ним, об отсутствии обременения помещения и земельного участка, на котором, оно находится, правами третьих лиц;

Организатор конкурса вправе запросить у претендента, чье коммерческое предложение будет признано наилучшим, а претендент обязан предоставить бухгалтерскую отчетность на последнюю отчетную дату, предшествующую предполагаемой дате заключения договора и справку о задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами.

2.7. Организатор отбора вправе устанавливать дополнительные требования к Участникам отбора при проведении каждого отбора.

2.8. Организатор отбора вправе отстранить Участника отбора от участия в отборе на любом этапе его проведения в случае предоставления последним недостоверных сведений.

2.9. Прием коммерческих предложений производится в течение всего периода реализации Программы.

2.10. Объявление о времени и месте приема коммерческих предложений от Участников отбора, на участие в данном отборе, публикуется в СМИ.

2.11. Решение о приобретении помещений либо участия в инвестировании (долевом строительстве) строящихся помещений принимается большинством голосов Совета Фонда.

3. Требования к приобретаемому помещению и Участнику отбора

3.1. Место нахождения предлагаемого объекта недвижимости – Ханты-Мансийский автономный округ-Югра.

3.2. Исполнение помещения – капитальное.

3.3. Целевое назначение помещения – нежилое, либо жилое с возможностью последующего перевода в нежилое.

3.4. Стоимость 1 кв.м. помещения не должна превышать рыночную стоимость, сложившуюся на момент приобретения и зависит от степени готовности.

3.5. Для строящегося помещения стоимость 1 кв.м. остается фиксированной на протяжении всего периода строительства.

3.6. Помещение, не должно быть обременено правами третьих лиц.

3.7. Участник отбора должен иметь положительный баланс и обладать достаточными собственными средствами (средствами дольщиков) для своевременного и полного окончания строительных работ.

3.8. Не могут являться Участниками отбора лица:

- на имущество, которых наложен арест и (или) в отношении которого возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом);
- находящиеся в стадии реорганизации, ликвидации или приостановившие экономическую деятельность.

3.9. С Участниками отбора, чьи коммерческие предложения будут признаны наилучшими, по итогам проведенного отбора, в течение 30 дней с момента принятия решения, заключаются договоры о долевом участии в строительстве или договоры купли-продажи, или иные договоры, не запрещенные действующим законодательством РФ.

Ответственность по оформлению и сопровождению заключаемых сделок возлагается на Организатора отбора и Участника отбора в соответствии с законодательством РФ.

4. Порядок рассмотрения предложений Участников отбора

4.1. Рассмотрение коммерческих предложений Советом Фонда проводится по мере формирования необходимого количества предложений, которых не может быть менее 2-х.

4.2. Совет Фонда принимает решения, если на его заседании присутствуют не менее 2/3 его членов. Решения принимаются большинством голосов присутствующих. Каждый член Совета Фонда обладает одним голосом при решении всех вопросов. При равенстве голосов голос Председателя Совета Фонда является решающим.

4.3. Заседания Совета Фонда могут проводиться в очной (совместное присутствие для обсуждения вопросов и принятия решений, поставленных на голосование), заочной (опросным путем) и очно-заочной формах.

4.4. Совет Фонда отклоняет коммерческое предложение на участие в отборе в случае, если:

- участник отбора предоставил неполный перечень документов и сведений, предусмотренных настоящим Положением;
- участник отбора отказался дать разъяснение положений коммерческого предложения;
- коммерческое предложение на участие в отборе не отвечает требованиям, названным в Положении;
- помещение, предлагаемое к рассмотрению, не соответствует требованиям настоящего Положения;
- в иных случаях по решению Совета Фонда, когда приобретение предлагаемого помещения будет являться экономически нецелесообразным для целей его использования в соответствии с настоящим Положением;

4.5. По результатам отбора Отборочной комиссией (Совет фонда) принимается решение, которое подписывается Председателем Совета Фонда. Решение должно содержать следующие основные сведения:

- информацию о коммерческих предложениях заявленных на отбор;
- наименование победителя отбора, с указанием передаваемого ему помещения.

4.6. Результаты проведения отборов отражаются в Информации о ходе реализации Программы государственной поддержки малого предпринимательства в Ханты-Мансийском автономном округе.

5. Финансовое обеспечение формирования фонда нежилых помещений

5.1. Формирование (приобретение) фонда нежилых помещений осуществляется за счет:

5.1.1. Средств, предусмотренных Программой по ст. 4 п. 1.2. «Формирование фонда нежилых помещений для размещения субъектов малого предпринимательства» путем приобретения, а также долевого инвестирования строительства нежилых помещений Окружным фондом и (либо) Организацией.

5.1.2. Предоставления Окружным фондом возвратных целевых средств Организации на приобретение, а также участие в инвестировании (долевом строительстве) строящихся помещений, на срок согласно представленного технико-экономического обоснования (далее ТЭО) с обязательной ипотекой приобретаемых помещений.

5.1.3. Доходов, полученных Окружным фондом и (либо) Организацией от продажи, сдачи в льготную аренду помещений Претендентам.

5.1.4. Помещений полученных в качестве исполнения обязательств по договорам целевого займа, заключаемых между субъектами предпринимательской и Окружным фондом, и включенных в фонд нежилых помещений по решению Совета фонда.

5.1.5. Привлеченных средств инвесторов.

5.1.6. Других источников, не запрещенных законодательством РФ и настоящим Положением.

Раздел II

6. Порядок управления фондом нежилых помещений

6.1. Управление фондом нежилых помещений осуществляет Окружной фонд либо Организация.

6.2. Фонд нежилых помещений распределяется между Претендентами на основе заключения договоров гражданско-правового характера.

6.3. Решение о предоставлении нежилого помещения Претенденту, принимается на альтернативной основе Дирекцией Фонда совместно с представителем Организации.

Финансирование затрат по проведению отбора обеспечивает Организатор отбора.

6.4. Для выявления претендентов на получение нежилого помещения Организатор отбора формирует список Претендентов.

6.5. Претенденты предоставляют заявки на получение нежилого помещения по форме указанной в настоящем Положении. Заявки, оформленные в ненадлежащем виде, к рассмотрению не принимаются.

6.6. Претенденты, желающие получить помещение, должны иметь:

- необходимые финансовые средства, оборудование, трудовые и другие ресурсы необходимые для использования помещения;
- положительную деловую репутацию, профессиональные навыки, соответствующие роду его деятельности;
- погашенные обязательства по уплате налогов в бюджеты всех уровней и обязательных платежей в государственные внебюджетные фонды;
- ТЭО использования помещения.

6.7. Информирование о наличии свободных площадей для предоставления Претендентам, а также сроках приема заявок проводится через СМИ.

6.8. Заявки, не победившие в данном отборе, а также поданные с нарушением срока подачи, направляются на формирование списка Претендентов.

7. Определение победителя

7.1. Дирекция Фонда, совместно с представителем Организации рассматривает, оценивает и сопоставляет Претендентов в целях определения победителя в соответствии с требованиями настоящего Положения.

7.2. Не принимаются к отбору заявки Претендентов поданные с нарушением требований настоящего положения.

Отказ в принятии заявки Претендента не препятствует повторной подаче заявки после приведения в соответствие предъявленным требованиям.

7.3. Приоритетным правом на получение в аренду, собственность нежилых помещений обладают Претенденты, осуществляющие свою деятельность в сфере производства товаров и услуг, а также обеспечивающие интересы субъектов предпринимательской деятельности.

7.4. По результатам рассмотрения заявок Дирекция Фонда совместно с представителем Организации принимает решение, которое подписывается всеми членами Дирекции Фонда.

Решение должно содержать следующие основные сведения:

- информацию о Претенденте, победившем в отборе;
- информацию о передаваемом помещении;
- заключение о мотивах позволивших отдать предпочтение данному Претенденту;
- условия передачи помещения лицу, победившему в отборе.

8. Порядок и условия передачи помещений

8.1. Условия предоставления помещений:

8.1.1. Для Претендентов, осуществляющих свою деятельность менее одного года – льготная аренда;

8.1.2. Для Претендентов осуществляющих свою деятельность более года – льготная аренда с возможностью выкупа, на срок согласно представленного ТЭО.

8.1.3. Претенденты вправе получить помещение из сформированного фонда нежилых помещений в собственность на основе заключения договоров гражданско-правового характера по решению Дирекция фонда в порядке установленном настоящим Положением.

Денежные средства, вырученные от продажи помещения, направляются в первую очередь на пополнение фонда нежилых помещений.

8.2. Стоимость арендной платы устанавливается Окружным фондом и (либо) Организацией в соответствии с условиями, установленными настоящим Положением.

8.3. Расчет арендной платы производится из базовой стоимости аренды за 1 квадратный метр (далее Базовая стоимость), которая утверждается на очередной финансовый год Дирекцией Фонда. Базовая стоимость может меняться в течение года по решению Дирекции Фонда.

8.4. Источником Базовой стоимости является рыночная стоимость аналогичных объектов недвижимости на территории приобретения помещения.

8.5. В состав арендной платы за пользование помещением могут включаться:

- коммунальные платежи;
- плата за пользование телефонной связью;
- возможность использования справочных систем («Консультант плюс», «Гарант» и т.д.);
- услуги по охране помещения, переданного в аренду субъектам предпринимательства;
- иные затраты лежащие на собственнике помещения.

8.6. Стоимость помещения, при его реализации Претенденту, устанавливается Дирекцией Фонда но не может быть ниже затрат понесенных собственником в связи с его приобретением, содержанием и т.д.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящее Положение действует со дня его утверждения.

9.2. Изменения и дополнения, вносимые в настоящее Положение, действуют при условии их надлежащего утверждения.

Приложение 1
к Положению о порядке формирования
и управления фондом нежилых помещений

ЗАЯВКА

_____ (ФИО, наименование организации (претендента, участника отбора))

ОПФ _____

(юридическое лицо, индивидуальный предприниматель)

Опыт работы _____

Сфера деятельности _____

Кол-во необходимой площади для расширения (организации) бизнеса от до _____ м.кв.

Цели использования выделяемых помещений _____

Дополнительные документы необходимые для участия в отборе:

- для предпринимателя без образования юридического лица (копии):

паспорт;

свидетельство о регистрации;

свидетельство о постановке на учет налоговом органе;

декларация о доходах;

свидетельство об уплате единого налога на вмененный доход;

справку из ИМНС об отсутствии задолженности в бюджет;

информационное письмо банка об открытии расчетного счета.

- для юридических лиц (копии):

учредительный договор;

устав организации;

приказ о назначении руководителя, паспорт руководителя, карточки

подписей;

свидетельство о регистрации;

свидетельство о постановке на учет налоговом органе.

баланс (форма № 1) с приложениями, отчет о финансовых результатах и их использовании (форма № 2) и (либо) декларацию по утвержденной форме.

Конфиденциальность предоставленной информации гарантируется. Заявки, неправильно или не полностью оформленные, к рассмотрению не принимаются.