



НИКОЛАЕВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ АССОЦИАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Украина, 54030, г. Николаев, ул. Наваринская, 34/8,
тел. (0512) 36-01-27

e-mail: mlp@mksat.net, url: <http://www.mlp.com.ua>

№ 4 від 18.08.2008 р.

Голові Миколаївської обласної
державної адміністрації
Гаркуші О.М.

Шановний Олексію Миколайовичу!

За Вашим дорученням викладаємо пропозиції Миколаївської обласної Асоціації спеціалістів з нерухомості стосовно підвищення інвестиційної привабливості Миколаївської області:

1. Створити Координаційну Раду Інвесторів (КРІ) у складі відповідальних працівників Миколаївської облдержадміністрації та представників громадських організацій підприємців. Головна ціль КРІ - активізація інвестиційних процесів у Миколаївській області.

Проект Положення про Координаційну раду інвесторів додається (Додаток 1).

2. Виявити реальний стан інвестиційних процесів у Миколаївській області і скласти реєстр інвестиційних процесів, які відбуваються у Миколаївській області, з розподіленням їх по галузях.

Алгоритм складання реєстру наведений у Додатку 2.

3. Створити широку і відкритую інформаційну базу (Обласний інформаційний реєстр) існуючих об'єктів у Миколаївській області, які потребують інвестицій: незадіяні виробничі площі, вільні земельні ділянки, непрацюючі виробництва, об'єкти нерухомості та цілісні майнові комплекси, які знаходяться в процесі продажу, здачі в оренду або потребують інвестування незалежно від форм власності.

Джерела інформації і схема створення інформаційної бази наведені у Додатку 3.

4. Розробити і розпочати реалізацію нових інвестиційних проектів на замовлення місцевих органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

Алгоритм і Порядок розробки регіональних інвестпроектів наведені у Додатку 4.

5. Провести в грудні 2008 року в Миколаївській області Інвестиційний Форум, на якому висвітлити стан інвестиційних процесів у Миколаївській області, хід формування інформаційної бази інвестиційних об'єктів, хід розробки нових регіональних інвестпроектів та шляхи подальшого значного підвищення інвестиційної привабливості Миколаївської області.

Викладені вище пропозиції розроблені групою фахівців у складі:

1. Мойсол Петро Леонідович, голова Миколаївської обласної асоціації спеціалістів з нерухомості, директор Агентства нерухомості „Млечний путь”.

2. Кудрич Віталій Петрович, кандидат економічних наук, заступник голови МОАСН, викладач Південнослов'янського інституту Київського слав'янського університету.

3. Сандюк Кіра Олександрівна, юрисконсульт МОАСН та Агентства нерухомості „Млечний путь”.

4. Щетинін Юрій Васильович, редактор газети „Інвестор”.

5. Мойсол Олексій Петрович, керівник адміністративної групи Інтернет - сайту Агентства нерухомості „Млечний путь”.

В ході створення даного документу проведено консультації з начальником Головного управління земельних ресурсів Янчуком В.П. та Головою Новобузької райдержадміністрації Єгоренковою І.В.

Додатки: 1. Проект Положення про Координаційну раду інвесторів.

2. Алгоритм складання реєстру інвестиційних процесів, які відбуваються у Миколаївській області.

3. Джерела інформації і схема створення інформаційної бази існуючих об'єктів у Миколаївській області, які потребують інвестицій. Проект Положення про створення та забезпечення функціонування обласного інформаційного реєстру.

4. Алгоритм і Порядок розробки і реалізації нових комунальних інвестпроектів.

З повагою,
Голова МОАСН

П. Л. Мойсол

Положення про Координаційну раду інвесторів Миколаївської області.

1. Координаційна рада інвесторів Миколаївської області (далі - Рада) створюється та діє під керівництвом голови Миколаївської обласної державної адміністрації.
2. Рада у своїй діяльності керується Конституцією України, законами України, указами та розпорядженнями Президента України, постановами та розпорядженнями Кабінету Міністрів України, місцевими нормативними актами та цим Положенням.
3. Основними завданнями Ради є:
 - узагальнення та систематизація даних щодо інвестиційних процесів, що відбуваються у Миколаївській області;
 - сприяння покращенню інвестиційного клімату регіону;
 - сприяння підприємницькій ініціативі.
4. Рада відповідно до покладених на неї завдань:
 - збирає та узагальнює інформацію щодо усіх інвестиційних процесів, що тривають у Миколаєві;
 - визначає основні напрямки роботи у сфері залучення та освоєння інвестицій;
 - організовує роботу щодо проведення агітаційної та роз'яснювальної роботи серед потенційних інвесторів.
5. Рада має право:
 - отримувати інформацію щодо інвестиційних та будівельних процесів у Миколаївській області;
 - приймати участь у розробці місцевих нормативних актів, що стосуються питань залучення та освоєння інвестицій;
 - звертатися та отримувати відповіді від державних посадових осіб Миколаївської області стосовно питань залучення та освоєння інвестицій.
6. До складу Ради входять:
 - Голова обласної державної адміністрації;
 - представники громадських організацій підприємців області;
 - посадові особи та інші працівники Миколаївської облдержадміністрації та її структурних підрозділів, що приймають участь у процесі залучення та освоєння інвестицій;
 - незалежні вчені-економісти та представники ЗМІ.
7. Головою Ради є Голова Миколаївської обласної державної адміністрації.
8. Голова Ради:
 - організовує роботу Ради;
 - затверджує кількісний та персональний склад Ради;
 - скликає чергові/позачергові засідання Ради;
 - головує на засіданнях Ради, пропонує питання для розгляду, підписує протоколи засідань.
9. Основною формою роботи Ради є чергові засідання, як проводяться не рідше одного разу на три місяці. По мірі необхідності можуть скликатися позачергові засідання за ініціативою Голови Ради або не менше як трьох членів Ради.
10. Засідання вважається правомочним, якщо на ньому присутня не менше половини членів Ради. Порядок денний затверджується Радою. Рішення вважаються прийняті, якщо за них проголосували не менше половини від присутніх на засіданні.

Алгоритм складання реєстру інвестиційних процесів у Миколаївській області.

Реалізація вказаного положення має на меті:

- з'ясування справжнього стану регіону та його перспектив;
- підтримка та заохочення з боку державних органів інвестиційних процесів, які вже відбуваються у регіоні.

З метою виявлення інвестиційних процесів, що відбуваються у регіоні необхідно запросити інформацію від наступних суб'єктів:

- відділи та управління облдержадміністрації;
- районні адміністрації;
- Інспекція державного архітектурно - будівельного контролю;
- підприємці та підприємства, зокрема ВАТ ЕК „Миколаївобленерго” та ВАТ „Миколаївгаз”;
- торгово - промислова палата;
- громадські організації;
- інші.

За допомогою виявленої інформації формується реєстр інвестиційних процесів, що тривають у області та формується обласна Програма сприяння освоєнню інвестицій.

В залежності від цільової направленості об'єкти розподіляють по галузях та закріплюють за кураторами - працівниками облдержадміністрації, до обов'язків яких входить сприяння у реалізації інвестпроектів (за необхідності надають допомогу інвестору у проходженні дозвільних процедур, а також у відносинах з контролюючими органами).

Контроль за виконанням Програми сприяння освоєнню інвестицій здійснює Координаційна рада інвесторів (КРІ) у складі Голови Миколаївської облдержадміністрації, відповідальних працівників ОДА та представників громадських організацій підприємців, шляхом проведення нарад та заслуховування звітів кураторів.

У Таблиці 1 міститься схема складання реєстру інвестиційних процесів та порядок взаємодії у цьому процесі облдержадміністрації, Координаційної ради та інвесторів.

Джерела інформації і схема створення інформаційної бази існуючих об'єктів у Миколаївській області, які потребують інвестицій.

Дане положення передбачає створення Обласного інформаційного реєстру - регіональної інформаційної бази даних незадіяних виробничих площ, вільних земельних ділянок, незавантажених виробництв, а також усіх об'єктів нерухомості та цілісних майнових комплексів, які знаходяться в процесі продажу, здачі в оренду або потребують інвестування незалежно від форм власності.

З метою реалізації цього проекту необхідно провести комплекс заходів, спрямованих на залучення до даної програми усіх суб'єктів, які володіють потрібною інформацією та розробити і затвердити на рівні Обласної ради Положення про створення та забезпечення функціонування обласного інформаційного реєстру.

Інформаційну базу умовно поділимо на дві великі підгрупи:

1. Державне/комунальне майно, майно державних підприємств та майно, яке реалізується в примусовому порядку через державні органи.

До цієї підгрупи увійдуть:

- державне майно;
- комунальне майно;
- майно державних підприємств та спільних підприємств з часткою держави;
- об'єкти усіх форм власності, що реалізуються через Державну виконавчу службу;
- майно усіх форм власності, що знаходиться у податковій заставі та реалізується через спеціалізовані установи;
- майно державних підприємств, що реалізується санаторами;
- об'єкти державних підприємств - банкрутів, що реалізуються ліквідаторами та ліквідкомісіями;
- інше.

2. Майно приватних фізичних та юридичних осіб.

Другу підгрупу складуть:

- майно приватних фізичних та юридичних осіб;
- об'єкти, що реалізують банківські установи для погашення кредиторської заборгованості боржників;
- майно недержавних підприємств, що реалізується санаторами;
- об'єкти недержавних підприємств - банкрутів, що реалізуються ліквідаторами та ліквідкомісіями;
- інше.

Джерела інформації.

Для наповнення першої підгрупи збір інформації має здійснюватися централізовано через Миколаївську облдержадміністрацію. Установам, які зазначені нижче, надається доручення (або укладаються відповідні договори про інформаційне співробітництво) щодо підготовки інформації та її передачі відповідальній особі ОДА. Інформація подається за стандартною формою у вигляді анкети.

Установи, які збирають інформацію:

1. Сільські, селищні, районні ради.
2. Районні державні адміністрації.
3. Головне управління земельних ресурсів.
4. Державна виконавча служба.
5. Державна податкова інспекція.
6. Регіональне відділення Фонду державного майна України по Миколаївській області.
7. Фонд комунальної власності міської ради.
8. Філія ДГУ Агентство з питань банкрутства у місті Миколаєві.

9. Державна митна служба України у місті Миколаєві.
10. Державні підприємства.

Друга підгрупа формується за рахунок інформації, яка надходить від:

1. Фізичних та недержавних юридичних осіб.
2. Банківських установ.
3. Ріелторів та ріелторських організацій.

Приватні фізичні та юридичні особи можуть подавати інформацію як до районних адміністрацій або до облдержадміністрації, так і безпосередньо до Адміністратора Інформаційної бази (див. нижче). Форма заявки - стандартна у вигляді анкети. Відповідальність за достовірність інформації несе особа, яка її подала.

Адміністрування Інформаційного реєстру.

Інформаційний реєстр створюється в електронному вигляді та розміщується в мережі Internet. Створення та подальше обслуговування Інформаційного реєстру виконується облдержадміністрацією або іншим підприємством/установою/організацією на підставі відповідного договору. Розміщення інформації, що міститься у стандартній анкеті здійснюється безкоштовно. За додатковим бажанням зацікавлених осіб можливе розміщення інформації у розширеному вигляді. Така послуга оплачується Адміністратору Інформаційної бази додатково.

Адміністратор Інформаційної бази отримує від облдержадміністрації заявки на розміщення інформації у реєстрі у вигляді електронних носіїв, а також письмові заявки у вигляді анкет від приватних осіб та здійснює розміщення інформації в мережі Інтернет.

Термін розміщення інформації в Інформаційному реєстрі має бути вказаний у анкеті. Закінчення вказаного терміну не заважає повторному поданню інформації. Особа, яка подавала анкету може звернутися до Адміністратора реєстру або до установи первинного подання анкети з заявою про зміну або виключення інформації з реєстру. Установи, які здійснюють збирання інформації та заповнення анкет (див. вище) зобов'язані передавати зібрані анкети до облдержадміністрації не пізніше трьох робочих днів з моменту отримання такої інформації.

Інформація про Інформаційний реєстр має бути доступною для широкого кола. Облдержадміністрація безпосередньо та через районні адміністрації має здійснювати постійне інформування представників державних та приватних підприємств щодо порядку подання анкет шляхом проведення роз'яснювальної роботи та шляхом розміщення наглядного матеріалу у приміщеннях державних установ. Відповідні оголошення під контролем ОДА мають друкуватися у місцевих засобах масової інформації. Посилання на Інформаційну базу має міститися на Internet-сайтах державних органів Миколаївської області.

Графічне зображення порядку формування Інформаційної бази наведено у Таблиці 2.

Також додається проект Положення про створення та забезпечення функціонування обласного інформаційного реєстру.

Положення про створення та забезпечення функціонування обласного інформаційного реєстру

1. Загальні положення

1.1. Обласний інформаційний реєстр - це загальнодоступна автоматизована система збирання, накопичення та обробки даних про наявні у Миколаївській області незадіяні виробничі площі, вільні земельні ділянки, не завантажені виробництва, а також усі об'єкти нерухомості та цілісні майнові комплекси, які знаходяться в процесі продажу, здачі в оренду або потребують інвестування незалежно від форм власності.

1.2. Обласний інформаційний реєстр складається з двох підрозділів:

1.2.1. Державне та комунальне майно, майно державних підприємств та майно, яке реалізується в примусовому порядку через спеціалізовані установи.

1.2.2. Майно приватних фізичних та юридичних осіб.

1.3. Обласний інформаційний реєстр створюється з метою підвищення рівня інформованості обласної громади, збільшення інвестиційної привабливості та відкритості області, інтеграції у світовий інформаційний простір, створення сприятливих умов для розвитку підприємництва у області.

1.4. Інформація, що розміщується в обласному інформаційному реєстрі носить відкритий характер і призначена для загального користування.

1.5. Адміністратором обласного інформаційного реєстру є облдержадміністрація або недержавне підприємство/установа/організація, що має достатню матеріально-технічну базу та виявила бажання безкоштовно здійснювати роботу щодо технічного обслуговування реєстру, із якою укладається відповідний договір.

1.6. Для забезпечення достовірності та своєчасності оновлення інформації в обласному інформаційному реєстрі підрозділами облдержадміністрації, які задіяні в технологічному процесі супроводження реєстру, здійснюється коригування положень про управління, відділи, посадових інструкцій фахівців, які безпосередньо будуть виконувати операції супроводження.

1.7. Для забезпечення достовірності та своєчасності надання оновленої інформації в обласному інформаційному реєстрі із сторонніми установами, організаціями та підприємствами укладаються договори про інформаційне співробітництво.

2. Джерела та порядок наповнення обласного інформаційного реєстру.

2.1. Наповнення підрозділу „Державне та комунальне майно, майно державних підприємств та майно, яке реалізується в примусовому порядку через спеціалізовані установи” здійснюється за рахунок інформації, яка надходить від наступних органів державної влади, місцевого самоврядування, установ та організацій:

1. Сільські, селищні, районні ради.
2. Районні державні адміністрації.
3. Головне управління земельних ресурсів.
4. Державна виконавча служба.
5. Державна податкова інспекція.
6. Регіональне відділення Фонду державного майна України по Миколаївській області.
7. Фонд комунальної власності міської ради.
8. Філія ДГУ Агентство з питань банкрутства у місті Миколаєві.
9. Державна митна служба України у місті Миколаєві.
10. Державні підприємства.

2.2. Установи та організації, зазначені у п. 2.1. надають наявну у них інформацію стосовно незадіяних виробничих площ, вільних земельних ділянок, не завантажених виробництв, а також усіх об'єктів нерухомості та цілісні майнові комплекси, які знаходяться в процесі продажу, здачі в оренду або потребують інвестування незалежно від форм власності. Установи, що здійснюють реалізацію майна в примусовому порядку, надають інформацію щодо нерухомого майна та цілісних майнових комплексів, які можуть бути викуплені.

2.3. Наповнення розділу „Майно приватних фізичних та юридичних осіб” здійснюється за рахунок інформації, яка надходить від:

1. Фізичних та недержавних юридичних осіб.
2. Банківських установ.
3. Ріелторів та ріелторських організацій.

2.4. Організації та особи, зазначені у п. 2.3. надають за власним бажанням інформацію стосовно об'єктів нерухомості та цілісних майнових комплексів, які знаходяться в процесі продажу, здачі в оренду або потребують інвестування.

2.5. Інформація подається суб'єктами, вказаними у п. 2.1., уповноваженій особі Миколаївської облдержадміністрації по мірі її надходження.

2.6. Облдержадміністрація здійснює обробку отриманої інформації, її перенесення на електронні носії та передачу Адміністратору реєстру для подальшого розміщення у мережі Інтернет.

2.7. Особи, вказані у п. 2.3. можуть подавати інформацію як до районних адміністрацій або до облдержадміністрації, так і безпосередньо до Адміністратора реєстру.

2.8. Форма заявки, що подається - стандартна у вигляді анкети.

2.9. Відповідальність за достовірність інформації несе особа, яка її подала.

3. Адміністрування реєстру.

3.1. Інформаційний реєстр створюється в електронному вигляді та розміщується в мережі Інтернет.

3.2. Адміністратор Інформаційної бази отримує від облдержадміністрації заявки на розміщення інформації у реєстрі у вигляді електронних носіїв, а також письмові заявки у вигляді анкет від осіб, зазначених у п. 2.3., та здійснює розміщення інформації в мережі Інтернет.

3.3. Розміщення інформації, що міститься у стандартній анкеті здійснюється безкоштовно.

3.4. За додатковим бажанням зацікавлених осіб можливе розміщення інформації у розширеному вигляді. Така послуга оплачується Адміністратору Інформаційної бази додатково згідно з відповідним договором.

3.5. Термін розміщення інформації в Інформаційному реєстрі має бути вказаний у анкеті. Закінчення вказаного терміну не заважає повторному поданню інформації.

3.6. Особа, яка подала анкету, може звернутися до Адміністратора реєстру або до установи первинного подання анкети з заявою про зміну або виключення інформації з реєстру. Установи, які здійснюють збирання інформації, зобов'язані передавати зібрані анкети до облдержадміністрації не пізніше трьох робочих днів з моменту отримання такої інформації.

3.7. Інформація про Інформаційний реєстр має бути доступною для широкого кола. Облдержадміністрація безпосередньо та через районні адміністрації має здійснювати постійне інформування представників державних та приватних підприємств щодо порядку подання анкет шляхом проведення роз'яснювальної роботи та шляхом розміщення наглядного матеріалу у приміщеннях державних установ. Відповідні оголошення під контролем ОДА мають друкуватися у місцевих засобах масової інформації. Посилання на Інформаційний реєстр має міститися на Інтернет - сайтах державних органів Миколаївської області.

Алгоритм та Порядок розробки і реалізації регіональних інвестпроектів.

З метою розвитку підприємництва та збільшення обсягу інвестицій, які надходять до Миколаївського регіону, Миколаївська обласна асоціація спеціалістів з нерухомості пропонує розробити практичний механізм з залучення інвестицій під загальним керівництвом обласної державної адміністрації, який передбачає поетапне здійснення наступних заходів:

1. Визначення першочергових соціально значимих задач розвитку регіону та формування пакету інвестпропозицій (об'єкти інфраструктури, підприємства та ін.). Далі назвемо їх як „Регіональні інвестпропозиції”, „Інвестпропозиції” або „Об'єкти регіонального замовлення”. Місцеві органи державної влади та органи місцевого самоврядування, що формують Інвестпропозиції та мають право розпоряджатися земельними ділянками, необхідними для реалізації Інвестпропозицій, позначимо як „Замовники”.
2. Визначення місць розташування вказаних вище Об'єктів регіонального замовлення з урахуванням максимальної економічної доцільності та інтересів територіальної громади.
3. Розміщення у ЗМІ переліку Регіональних інвестпропозицій з метою виявлення інвесторів, зацікавлених у їх реалізації.
4. Одночасно з переліком Об'єктів регіонального замовлення у ЗМІ розміщується пропозиція для недержавних юридичних та фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності, які мають отримане у встановленому законом порядку право здійснювати консалтингові послуги у сфері залучення інвестицій (далі - Інвестагентства), щодо розробки за їхні кошти пакету документів, необхідних для реалізації Інвестпропозицій (документація для отримання інвестором права на земельні ресурси, містобудівна документація, бізнес-план і т.п. Далі вказаний пакет документів позначимо як „Інвестпроект”). Дане положення передбачає, що у разі невиявлення у певний термін інвесторів, які будуть зацікавлені у безпосередній реалізації Інвестпропозицій, Інвестагентство може ініціювати укладення договору з Замовником щодо розробки Інвестпроекту та пошуку зацікавлених інвесторів. Пакет розробленої документації (Інвестпроект) надасть можливість інвесторам більш детально вивчити предмет та перспективи реалізації Інвестпропозиції, а також скоротити час на виготовлення необхідної документації. Після виявлення зацікавлених інвесторів, Інвестагентство надає інформацію Замовнику з метою організації процедури по відчуженню права на земельну ділянку.
5. Відчуження права на земельну ділянку (право власності або оренди) відбувається у порядку, передбаченому законодавством України. У разі, якщо закон передбачає обов'язкове проведення аукціону, в умовах аукціону обов'язковим є положення про те, що до стартової ціни продажу права на земельну ділянку входять витрати Інвестагентства на створення Інвестпроекту та договірна вартість його послуг. Вказана сума перераховується переможцем аукціону на рахунок Інвестагентства.
6. Інвестор, що отримав право на земельну ділянку у встановленому законом порядку, укладає договір з Замовником щодо реалізації Інвестпроекту.

Порядок взаємодії учасників інвестиційного процесу дивись у Таблиці 3.

Для детального опису викладеного вище механізму пропонуємо розробити та винести на затвердження Обласної ради Порядок розробки і реалізації регіональних інвестпроектів.

Пропонуємо для розгляду проект основних положень Порядку.

Порядок розробки і реалізації регіональних інвестпроектів

1. Загальні положення.

1.1. Цей Порядок визначає механізм співпраці органів державної влади, місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб усіх форм власності у процесі створення та реалізації інвестиційних проектів на території Миколаївської області.

1.2. Цей Порядок поширюється на усі органи державної влади, місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб усіх форм власності, які приймають участь у процесі створення інвестпроектів та їх реалізації згідно з цим Порядком.

1.3. У цьому Порядку терміни вживаються у наступному значенні:

Інвестиційна пропозиція (Інвестпропозиція; Регіональна інвестиційна пропозиція) - обґрунтована ідея створення нового продукту (виробництва, послуги, об'єкту інфраструктури та ін.).

Інвестиційний проект (Інвестпроект) - сукупність стратегічної концепції (основної мети, строків впровадження та очікуваних результатів від реалізації Інвестпропозиції), а також розробленої та погодженої у встановленому законом порядку земельпорядної, землеоцінної, містобудівної, проектної та дозвільної документації (разом або частково), необхідної для реалізації Інвестпропозиції.

Об'єкт регіонального замовлення - об'єкт, що створюється в результаті реалізації Інвестиційного проекту.

Інвестагентство - недержавна юридична або фізична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка має отримане у встановленому законом порядку право здійснювати консалтингові послуги у галузі залучення інвестицій.

Замовник - місцевий орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який згідно з чинним законодавством має право розпоряджатися земельною ділянкою, використання якої передбачається в ході реалізації Інвестпроекту.

Інвестори - громадяни і юридичні особи України та іноземних держав, а також держави, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в реалізацію Інвестпроекту.

Інвестиції - всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються Інвесторами для реалізації Інвестпроектів.

2. Порядок формування та реалізації Інвестпропозицій.

2.1. Першим етапом є визначення першочергових соціально значимих задач розвитку регіону та формування пакету Регіональних інвестпропозицій. Місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування (Замовники) проводять організаційну та аналітичну роботу щодо виявлення потреб та можливостей відповідної територіальної громади у створенні об'єктів інфраструктури, нових виробництв та ін. З метою формування Інвестпропозицій проводиться аналіз потреб регіону та його ресурсів, а саме, визначаються незайняті трудові ресурси, вільні земельні ділянки, незадіяні технічні можливості, природні ресурси та ін.

2.2. На підставі інформації щодо виявлених потреб та ресурсів Замовник формує перелік Регіональних інвестпропозицій, який передає обласній державній адміністрації. ОДА або інший Замовник розміщують перелік сформованих Інвестпропозицій у засобах масової інформації або і у інший спосіб з метою безпосереднього залучення Інвесторів для подальшої реалізації Інвестпропозиції. В оголошенні також зазначається строк, у який Інвестори можуть подати свої заявки у разі своєї зацікавленості в реалізації Інвестпропозиції.

2.3. Одночасно з розміщенням інформації, вказаної у п. 2.2. розміщується повідомлення для Інвестагентств, де вказується їх право у певний строк ініціювати укладення з Замовником договору щодо розробки Інвестпроекту.

2.4. У разі відсутності заявок від Інвесторів щодо безпосередньої реалізації Інвестпропозицій у встановлений у об'яві строк, Замовник розглядає заявки, які надійшли від Інвестагентств щодо розробки Інвестпроектів. У разі, якщо такі пропозиції не надійшли, перелік Інвестпропозицій розміщується у ЗМІ повторно з періодичністю, яку Замовник визначає самостійно.

2.5. Інвестагентство, яке подало заявку щодо розробки Інвестпроекту, та Замовник укладають Договір про надання послуг, згідно з яким Інвестагентство зобов'язане за власні кошти, власними або залученими силами здійснити наступне:

- розробку Інвестпроекту (склад документації, що має містити Інвестпроект визначається Інвестагентством самостійно на власний ризик);
- пошук Інвестора, зацікавленого у подальшій реалізації Інвестпроекту.

Замовник згідно з договором про надання послуг:

- надає завдання Інвестагентству здійснити створення Інвестпроекту щодо визначеної Інвестпропозиції;
- здійснює інформаційно - консультативне сприяння у створенні Інвестпроекту;
- сприяє Інвестагентству у погодженні Інвестпроекту (його складових частин) з органами державної влади та місцевого самоврядування.

2.6. Після виявлення зацікавлених інвесторів, Інвестагентство надає інформацію Замовнику з метою організації процедури по відчуженню права на земельну ділянку. Відчуження права на земельну ділянку (право власності або оренди) відбувається у порядку, передбаченому законодавством України. У разі, якщо діюче законодавство передбачає обов'язкове проведення аукціону, в умовах аукціону обов'язковим є положення про те, що до стартової ціни продажу права на земельну ділянку входять витрати Інвестагентства на створення Інвестпроекту та договірна вартість його послуг. Вказана сума перераховується переможцем аукціону на рахунок Інвестагентства.

2.7. Інвестор, що отримав право на земельну ділянку у встановленому законом порядку, укладає договір з Замовником щодо реалізації Інвестпроекту та створення Об'єкту регіонального замовлення.

2.8. Після підписання між Замовником та Інвестором договору щодо подальшої реалізації Інвестпроекту, Інвестор має право вносити зміни до Інвестпроекту за своїм бажанням в межах основної мети Інвестпропозиції, якщо інше не встановлено договором між Замовником та Інвестором.

3. Особливості підготовки Інвестпроектів, реалізація яких потребує відведення земельних ділянок.

3.1. На етапі формування Інвестпропозиції Замовник визначає:

- чи потребує реалізація Інвестпропозиції відведення земельної ділянки;
- визначає найбільш вірогідні вимоги Інвестора до земельної ділянки, яка необхідна для реалізації Інвестпропозиції (орієнтовна площа, місце розташування, наявність комунікацій та ін.);
- визначає перелік вільних земельних ділянок максимально придатних для реалізації Інвестпропозиції.

3.2. У інформації про Інвестпропозицію, що подається до обласної державної адміністрації, обов'язковим є посилення на наявність та характеристики земельної ділянки (ділянок), подальше відведення якої (яких) можливе для реалізації Інвестпропозиції.

3.3. У разі укладення між Замовником та Інвестагентством Договору про надання послуг, передбаченого п. 2.5. цього Порядку, обов'язковою його умовою є зобов'язання Замовника не здійснювати відведення або резервування земельної ділянки, на якій планується реалізація Інвестпропозиції, а також не приймати рішень щодо надання дозволів на розробку проектно-вишукувальної документації для освоєння вказаної земельної ділянки на користь інших осіб, окрім Інвестагентства та залучених ним Інвесторів.

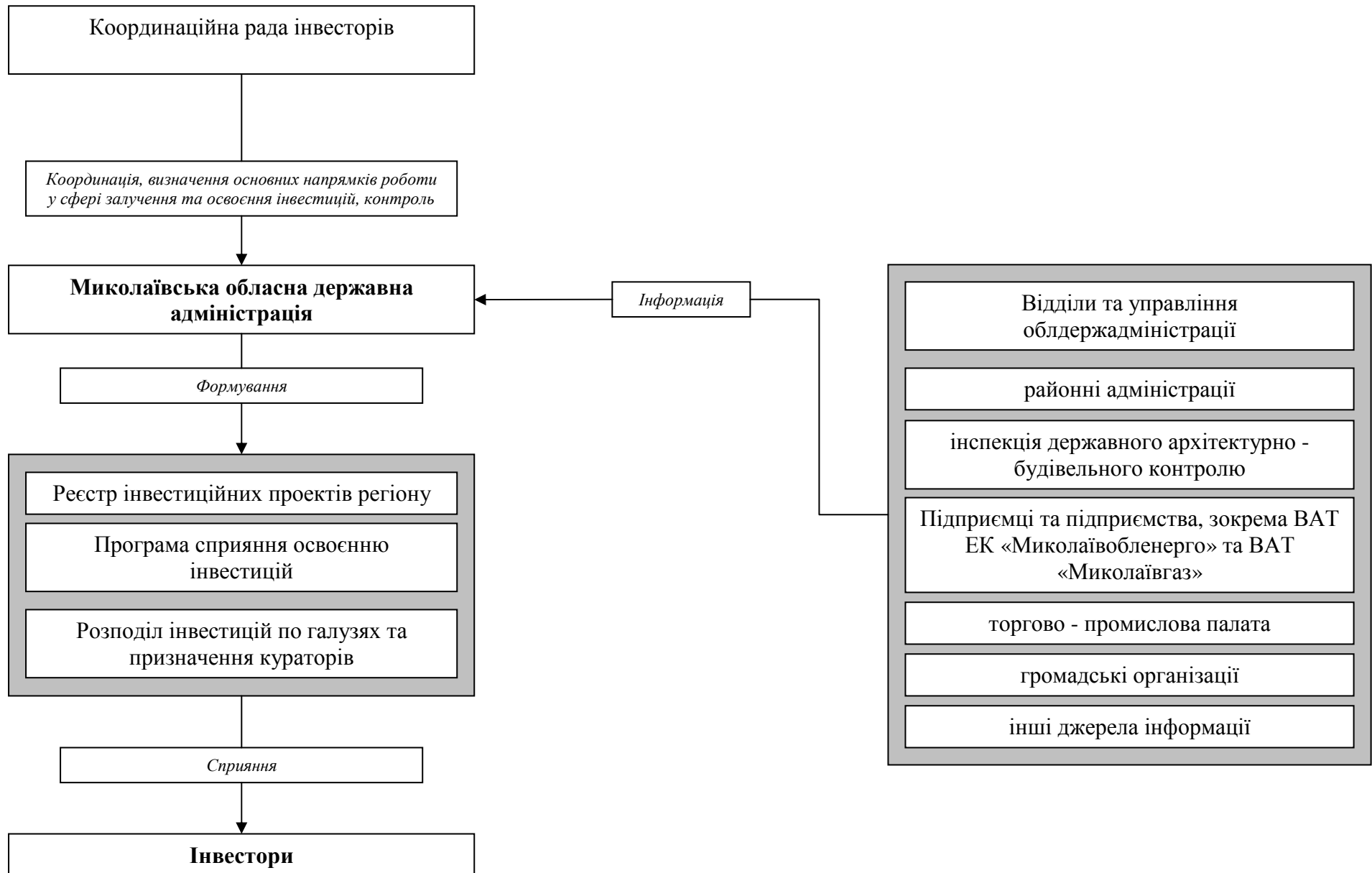
3.4. Під час укладення Договору про надання послуг з Інвестагентством сторони визначають цільове призначення земельної ділянки та подальший порядок її відведення.

3.5. Відведення земельної ділянки можливе шляхом її продажу, передачі в оренду, а також шляхом укладення договорів суперфіцію або емфітевзису.

4. Заключні положення.

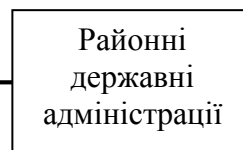
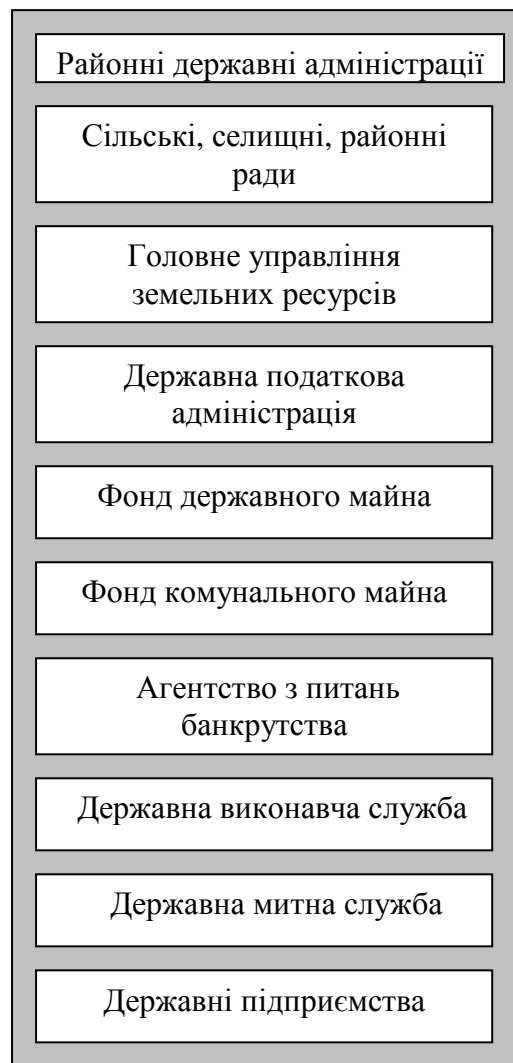
4.1. Координацію дій у ході реалізації цього Порядку та контроль за його виконанням здійснює обласна державна адміністрація.

Таблиця 1. Алгоритм складання реєстру інвестиційних процесів у Миколаївській області

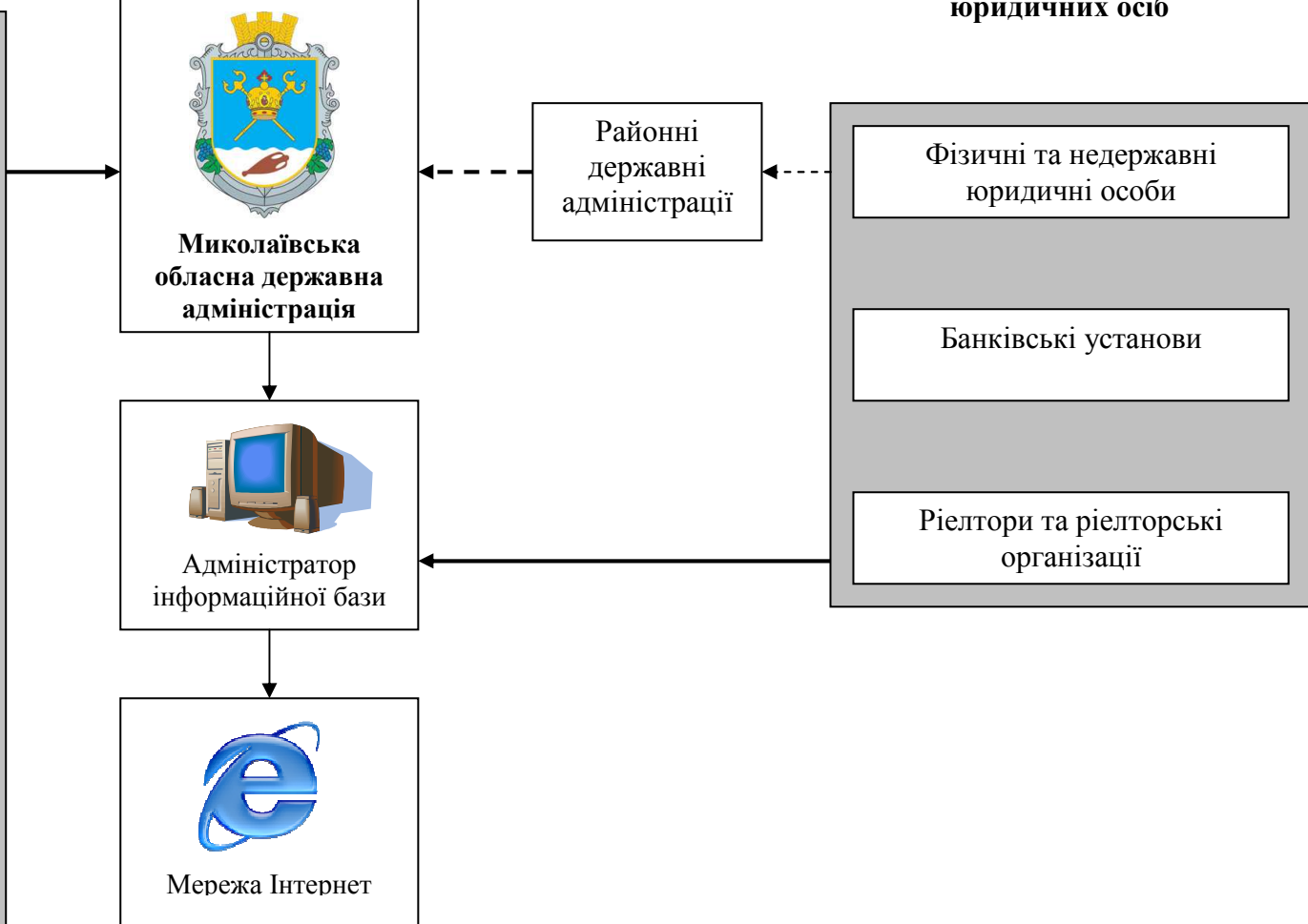
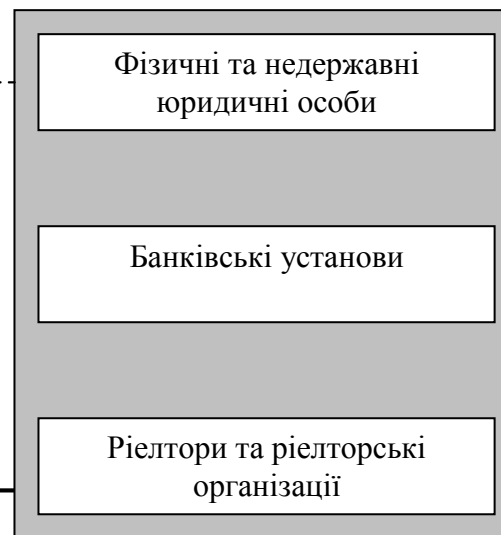


Таблиця 2. Джерела інформації і схема створення інформаційної бази існуючих об'єктів у Миколаївській області, які потребують інвестицій

**Державне/комунальне майно,
майно державних підприємств
та майно, яке реалізується в
примусовому порядку через
державні органи**



**Майно приватних фізичних та
юридичних осіб**



Таблиця 3. Алгоритм розробки та реалізації нових комунальних інвестпроектів

