**ПРОЕКТ** № ПВ-58

Додаток 1

до рішення виконавчого комітету Броварської міської ради

Броварського району

Київської області

**ПОРЯДОК**

**Проведення інвестиційного конкурсу з відбору суб'єкта господарювання (інвестора/забудовника) для проведення робіт по об'єкту будівництва «Нове~~н~~будівництво багатоквартирного житлового комплексу по вул. Київській, 261 в м. Бровари Київської області на земельній ділянці з кадастровим номером 3210600000:01:063:0772 площею 2,4382 га. та по забудові земельних ділянок: по вул. Симоненка Василя, 115 з кадастровим номером 3210600000:00:063:1301 площею 0,8324 га., з цільовим призначенням «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудованим дошкільним закладом освіти» та по бульв. Незалежності з кадастровим номером 3210600000:01:035:0022 площею 2,6470 га., цільове призначення «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» (далі – Порядок)**

1. Загальні положення

1.1. Проведення конкурсу має на меті визначення суб'єкта господарювання (далі - інвестора/забудовника), якому буде надано право на проведення робіт по об'єкту будівництва «**Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу по вул. Київській, 261 в м. Бровари Київської області на земельній ділянці з кадастровим номером 3210600000:01:063:0772 площею 2,4382 га.** та по забудові земельних ділянок:

‒ по вул. Симоненка Василя, 115 з кадастровим номером 3210600000:00:063:1301 площею 0,8324 га., цільове призначення «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудованим дошкільним закладом освіти на 80 місць»;

‒ по бульв. Незалежності з кадастровим номером 3210600000:01:035:0022 площею 2,6470 га., цільове призначення «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» (**далі разом – Земельні ділянки**) на умовах, визначених цим Порядком, конкурсною документацією і результатами конкурсу.

1.2. Для забезпечення проведення конкурсу рішенням виконавчого комітету Броварської міської ради Броварського району Київської області створюється конкурсна комісія (додаток 1) з відбору інвестора/забудовника для проведення робіт по забудові Земельних ділянок.

У цьому Порядку, наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

‒ конкурсна документація ‒ комплект документів, перелік яких затверджується Комісією та надається учаснику конкурсу, що має намір взяти участь в конкурсі на визначення інвестора/забудовника (далі – Конкурс);

‒ конкурсна комісія – орган, що утворюється виконавчим комітетом Броварської міської ради Броварського району Київської області для підготовки і проведення конкурсу на надання права суб’єктам господарювання на проведення робіт по забудові Об’єкту та Земельних ділянок на умовах, визначених цим Порядком;

‒ учасник конкурсу – суб'єкт господарювання (інвестор/забудовник), який претендує на отримання права на проведення робіт по забудові Об’єкту та Земельних ділянок на умовах, визначених цим Порядком;

‒ організатор конкурсу – УБЖКГІТ (Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області);

‒ Об'єкт – багатоквартирний житловий комплекс який знаходиться по вул. Київській, 261 в м. Бровари Київської області на земельній ділянці з кадастровим номером 3210600000:01:063:0772 площею 2,4382 га;

‒ Договір про участь у будівництві ‒ правовий документ, що регулює взаємовідносини між переможцем конкурсу інвестором/забудовником, ЖБК Діамант та організатором конкурсу, щодо реалізації забудови Об’єкта та Земельних ділянок і виконання умов Конкурсу (додаток №6);

‒ Інвестор-фізична особа ‒ особа, яка інвестувала кошти в будівництво житлового або не житлового приміщення в Об’єкті та має договір на інвестицію та банківський платіжний документ про оплату такої інвестиції;

‒ техніко-економічні показники забудови земельних ділянок – інформація щодо планування забудови Земельних ділянок, яка необхідна для підготовки конкурсної пропозиції.

**2. Предмет та умови Конкурсу**

2.1. Предметом Конкурсу є:

‒ право на забудову Об’єкту та Земельних ділянок на умовах, визначених цим Порядком.

2.2. Умовами отримання права на забудову Об’єкту та Земельних ділянок є подання на Конкурс найкращої конкурсної пропозиції по забудові та виконанню наступних завдань:

‒ техніко-економічні показники забудови Об’єкту та Земельних ділянок відповідно до вимог зазначених в містобудівній документації.

‒ добудова Об'єкта з подальшою передачею, за участі УБЖКГІТ, житлових та не житлових приміщень інвесторам-фізичним особам, оплачених ними квадратних метрів в Об'єкті (список інвесторів додається, додаток 4).

**3. Порядок роботи конкурсної комісії**

3.1. Конкурсна комісія (далі – Комісія) є колегіальним органом та створюється з метою забезпечення дотримання єдиних принципів при відборі інвестора, якому буде надано право реалізації проекту по забудові Об’єкту та Земельних ділянок, при виконанні умов, визначених цим Порядком.

3.2. У своїй діяльності Комісія керується чинним законодавством України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України та цим Порядком.

3.3. Основними завданнями Комісії є:

а) проведення Конкурсу з відбору інвестора/забудовника для проведення робіт по забудові Об’єкту та Земельних ділянок та виконання умов Конкурсу;

б) визначення переможця за підсумками проведеного Конкурсу;

в) розгляд претензій учасників Конкурсу, пов'язаних з рішеннями Комісії, відповідно до умов проведення конкурсу.

3.4. Комісія для вирішення завдань:

а) розглядає матеріали та надані учасниками Конкурсу пропозиції і проводить їх аналіз;

б) проводить оцінку наданих пропозицій та приймає рішення про визначення переможця за результатами проведеного Конкурсу. Оцінка конкурсних пропозицій проводиться за такими критеріями:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Назва конкурсної пропозиції** | **Макс. бал** |
|  | Конкурсна пропозиція забудови Земельних ділянок (розшифровка 7.3.1.):‒ найбільш вигідна та надійна схема фінансування проекту на всіх його стадіях, процентне співвідношення власних і залучених коштів;‒ найкраща пропозиція по благоустрою та озелененню території забудови;‒ найкращі умови використання Земельних ділянок для облаштування об'єктів соціальної сфери та закладів обслуговування | 40151555 |
|  | добудова Об'єкта з подальшою передачею, за участі УБЖКГІТ, житлових та не житлових приміщень інвесторам-фізичним особам, оплачених ними квадратних метрів в Об'єкті:‒ терміни завершення будівництва;‒ ступінь готовності при здачі житлових та нежитлових приміщень (електропостачання, сантехніка, прилади обліку та ін.) та оздоблювальні роботи | 603030 |

в) забезпечує виконання рішення про проведення Конкурсу.

3.5. Комісія має право:

а) залучати на договірній основі до роботи Комісії експертів, аудиторські, консультаційні та інші спеціалізовані організації;

б) запрошувати на засідання Комісії і заслуховувати представників суб'єктів господарювання, що беруть участь у Конкурсі;

в) отримувати від учасників Конкурсу роз'яснення положень наданих ними конкурсних пропозицій;

г) приймати рішення про продовження терміну прийому заявок або конкурсних пропозицій учасників.

3.6. Рішення про проведення засідання Комісії, приймається її головою та проводиться під його головуванням. У разі відсутності голови Комісії, його обов'язки виконує заступник голови Комісії. До оголошення проведення Конкурсу проводиться попереднє засідання Комісії, на якому затверджується остаточний варіант Додатку 3, «Конкурсна документація учасника конкурсу» та обговорюється процедура проведення Конкурсу.

3.7. Порядок денний засідання Комісії формує її секретар за пропозиціями голови, заступника голови та інших членів Комісії.

3.8. Підготовка проведення засідань Комісії здійснюється її секретарем.

3.9. Засідання Комісії вважається правомочним, якщо в його роботі бере участь не менше 2/3 її персонального складу.

3.10. Рішення Комісії приймається простою більшістю голосів її членів, присутніх на засіданні, шляхом відкритого голосування. При рівності голосів, поданих "за" і "проти", голос голови Комісії є вирішальним.

3.11. Рішення Комісії оформлюється протоколом, який складається секретарем, підписується всіма присутніми членами Комісії, її головою та подається на затвердження виконавчому комітетові Броварської міської ради Броварського району Київської області.

3.12. Комісія розглядає подані учасниками конкурсу пропозиції протягом 5 робочих днів. При наявності поважних причин термін розгляду поданих пропозицій за вмотивованим рішенням Комісії може бути подовжено, але не більше ніж на 5 робочих днів.

3.13. Оригінали протоколів засідань, матеріали до них, зберігаються у секретаря Комісії.

3.14. Контроль за виконанням рішень Комісії здійснює її секретар.

**4. Підстави участі у Конкурсі**

4.1. Підставами участі у Конкурсі є подання пропозицій щодо умов Конкурсу, вказаних в п.2.2. та документів, вказаних в п.5.3. цього Порядку;

4.2. Отримання учасником конкурсу конкурсної документації:

‒ інформація по Об'єкту та Земельних ділянках (додаток 5)

‒ форму заявки на участь у Конкурсі (додаток 2);

‒ перелік документів та відомостей, які повинні додаватися учасником конкурсу до заявки на участь у Конкурсі (додаток 3);

4.3. Учасником Конкурсу не може бути суб'єкт господарювання:

‒ майно якого перебуває в податковій заставі або існують інші обтяження щодо такого майна чи економічна діяльність якого припинена;

‒ щодо якого розпочато процес відновлення платоспроможності або визнаного у встановленому порядку банкрутом;

‒ що знаходиться в процесі ліквідації або реорганізації;

‒ що має невиконані зобов'язання перед органами державної влади;

‒ який не представив усіх необхідних документів у встановлений термін;

‒ який надав завідомо неправдиву інформацію в наданій документації.

4.4. За рішенням Комісії можуть бути витребувані додаткові документи.

**5. Порядок оформлення права на участь в конкурсі**

5.1. До участі у Конкурсі допускаються суб'єкти господарювання, що оформили заявку на участь у Конкурсі з наданням документів, передбачених цим Порядком.

5.2. Подача заявки на участь у Конкурсі означає згоду учасника з умовами Конкурсу і схвалення ним своїх зобов'язань дотримувати ці умови. За порушення зобов'язань учасник не допускається до Конкурсу, а його заявка відхиляється.

5.3. Для участі в Конкурсі учасник зобов'язаний надати:

‒ заявку на участь у конкурсі (додаток №2);

‒ конкурсну документацію (додаток №3).

5.4. Заявка і документи учасника конкурсу, що додаються до неї, повинні бути підписані керівником учасника конкурсу, підписи завірені печаткою учасника (при наявності), документи прошиті та пронумеровані.

Конкурсні пропозиції подаються запечатаними в окремому конверті та підписуються керівником учасника. Цифри в конкурсних пропозиціях заповнюються друкарським способом і дублюються прописом з вказівкою валюти платежу. Всі документи повинні бути акуратно оформлені і заповнені розбірливо. Стирання і виправлення не допускаються. Невідповідність документів пред'явленим вимогам є підставою визнання їх Комісією такими, що не відповідають умовам Конкурсу, і є підставою для повернення заявки учаснику з метою усунення цих недоліків.

5.5. Конкурсна документація надається за вказаною в інформаційному повідомленні поштовою адресою. Термін прийому документів визначається за датою їх фактичної доставки.

5.6. Секретар Комісії реєструє подану документацію в журналі прийому конкурсних пропозицій.

5.7. Після закінчення встановленого терміну прийом заявок припиняється. Внесення змін в подані на Конкурс пропозиції після їх реєстрації не допускається.

5.8. Учасник Конкурсу має право відкликати свою пропозицію до останнього дня прийому заявок (включно), повідомивши про це письмово організатора Конкурсу. Датою відклику є дата реєстрації письмового звернення учасника в журналі.

**6. Оголошення Конкурсу**

6.1. Оголошення про проведення Конкурсу опубліковується на офіційному сайті Броварської міської ради Броварського району Київської області та містить наступну інформацію:

‒ предмет Конкурсу;

‒ назву організатора Конкурсу, його поштову адресу та контактні дані особи для довідок;

‒ інформацію про дату, час і місце проведення Конкурсу;

‒ перелік документів, які подаються на Конкурс;

‒ порядок і термін подачі документів на участь у Конкурсі;

‒ порядок проведення Конкурсу, в тому числі порядок визначення переможця Конкурсу (посилання на Порядок);

‒ інші відомості, у разі необхідності (за рішенням Комісії).

Інформація про Конкурс публікується не пізніше ніж за 15 календарних днів до дати його проведення.

6.3. Після оголошення Конкурсу будь-який суб'єкт господарювання, який виявив бажання взяти у ньому участь, має право надати необхідні документи для прийняття участі в Конкурсі.

6.4. Роз'яснення по конкурсній документації проводиться секретарем конкурсної комісії.

6.5. Конкурсна документація з пропозиціями подається учасниками до Комісії через її секретаря особисто або через представників в установлений в оголошенні про проведення Конкурсу термін та за вказаною в ньому поштовою адресою. День опублікування оголошення про проведення Конкурсу вважається днем його оголошення. Секретар Комісії повинен зареєструвати факт передачі учасником конкурсних пропозицій у журналі прийому конкурсних пропозицій і проінформувати учасника про присвоєння йому відповідного номера.

6.6. Якщо кінець строку для подання конкурсних пропозицій припадає на неробочий день, то останнім днем строку подачі конкурсних пропозицій вважається перший після нього робочий день.

6.7. Учасник Конкурсу може оформити та подати тільки одну конкурсну пропозицію.

6.8. Конкурсна пропозиція передається учасником Конкурсу в подвійному конверті. На зовнішньому та внутрішньому конвертах зазначається поштова адреса Комісії та найменування об'єкта Конкурсу. На внутрішньому конверті, крім названої інформації, зазначається найменування учасника конкурсу та його місцезнаходження.

6.9. До закінчення строку подання конкурсних пропозицій учасники Конкурсу мають право вносити зміни до них з метою їх удосконалення або зняти свою пропозицію з розгляду.

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

6.10. Конкурсні пропозиції, отримані Комісією після закінчення строку подачі, не розглядаються і повертаються учаснику конкурсу.

6.11. 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.

6.12. У день закінчення прийому конкурсних пропозицій секретар Комісії проводить закриття журналу прийому конкурсних пропозицій відповідним записом у рядку, наступному після реєстраційних даних останнього учасника.

6.13. У встановлений день і годину проведення Конкурсу на засіданні Комісії у присутності учасників конкурсу (або їх уповноважених представників за дорученням) розглядаються представлені секретарем документи і розпечатуються конверти із конкурсними пропозиціями (заявками), що надійшли. Складається протокол, у якому фіксуються найменування учасників, їх місцезнаходження і заявки, що надійшли з пропозиціями. Після розпечатування конвертів здійснюється перевірка наявності в них необхідних документів, про що вноситься запис в протокол, який підписується усіма членами комісії.

Учасники конкурсу, пропозиції яких не відповідають умовам проведення конкурсу, зазначаються в протоколі окремо і їх пропозиції не розглядаються.

**7. Порядок організації та проведення конкурсу. Оголошення переможця конкурсу**

7.1. Конкурс проводиться після надання ЖБК «ДІАМАНТ» на адресу організатора Конкурсу протокольного рішення загальних зборів ЖБК «ДІАМАНТ» про погодження з умовами проекту Договору участі у будівництві (додаток №6) та особистих заяв усіх інвесторів-фізичних осіб Об'єкта про:

‒ доплату за будівництво квадратного метра на Об'єкті в розмірі 5000,00 (п'яти тисяч) грн., на умовах визначених проектом Договору участі у будівництві (зразок заяви – додаток №7);

‒ оплати за будівництво квадратного метра на Об'єкті у випадку відсутності підтвердження їх фактичної оплати у розмірі - ринкової вартості 1 (одного) метра квадратного в новобудовах м. Бровари, яка опублікована на сайті https://misto.lun.ua/price у розділі «Статистика ринку нерухомості у Київській області за відповідний місяць» у значенні «Середня ціна м² у передмісті Києва в новобудовах «новобудови Бровари», на умовах визначених проектом Договору участі у будівництві (зразок заяви – додаток №8);

‒ доплату у випадку збільшення площі визначеної за результатами фактичних обмірів після завершення будівництва та здійснення технічної інвентаризації, на умовах визначених проектом Договору участі у будівництві (зразок заяви - додаток №9).

Після проведення Конкурсу, переможець заключає з Організатором конкурсу, як Замовником та ЖБК «ДІАМАНТ», як Співінвестором – Договір участі у будівництві (додаток №6).

Конкурс проводиться в один етап, за результатами якого Комісія приймає рішення про переможця Конкурсу.

7.2. Переможцем Конкурсу визнається учасник, який запропонував найкращі умови забудови Земельних ділянок та добудови Об'єкту, а також виконання інших завдань передбачених умовами цього Порядку.

Пріоритетом визначення переможця Конкурсу має бути проведення робіт по будівництву та здачі в експлуатацію Об'єкта.

7.3. Основними критеріями визначення переможця Конкурсу є:

7.3.1 Пропозиція щодо повної добудови Об'єкта:

‒ найбільш вигідна пропозиція по повній добудові Об'єкту;

‒ строки завершення робіт по добудові Об'єкта;

‒ вартість доплати квадратного метра будівництва

7.3.2. Пропозиції щодо забудови Земельних ділянок:

‒ найбільш вигідна та надійна схема фінансування проекту на всіх його стадіях;

‒ строки завершення робіт по забудові Земельних ділянок;

‒ процентне співвідношення власних і залучених коштів;

‒ найкраща пропозиція по благоустрою та озелененню території забудови;

‒ найкращі умови використання Земельних ділянок для облаштування об'єктів соціальної сфери та закладів обслуговування.

7.4. Для остаточного визначення переможця Конкурсу Комісія може рекомендувати учасникам з числа тих, хто запропонував найкращі умови забудови Земельних ділянок та Об'єкту, а також виконання умов, передбачених цим Порядком, провести фінансовий та (або) правовий аудит (перевірку) їх діяльності.

7.5. В разі подання на Конкурс лише однієї заявки, за рішенням Комісії, Конкурс проводиться на загальних підставах.

Конкурс оголошується таким, що не відбувся, у разі, якщо:

‒ протягом строку прийняття пропозицій не надійшло жодної пропозиції;

‒ усі подані пропозиції не відповідають умовам Конкурсу;

‒ усі подані пропозиції оформлені з порушенням умов, визначених у конкурсній документації.

Після підписання Комісією протоколу про визнання Конкурсу таким, що не відбувся, при необхідності приймається рішення про перегляд конкурсних умов і проведення нового Конкурсу згідно з умовами його проведення, встановленими цим Порядком.

7.6. За результатами конкурсу Комісія складає протокол, у якому зазначається:

‒ предмет інвестиційного Конкурсу;

‒ склад присутніх членів Комісії та осіб з правом дорадчого голосу;

‒ відомості про учасників Конкурсу;

‒ пропозиції учасників Конкурсу;

‒ пропозиції присутніх на засіданні щодо визначення переможця;

‒ результати голосування за оцінкою пропозицій;

‒ обґрунтування визначення переможця Конкурсу;

‒ окрема думка осіб, що проголосували проти прийнятого рішення.

7.7. Після підписання протоколу при дотриманні процедури проведення Конкурсу, Конкурс вважається таким, що відбувся. В інших випадках результати Конкурсу визнаються недійсними та призначається проведення нового Конкурсу.

7.8. У разі затвердження рішення Комісії переможець Конкурсу та інші учасники конкурсу повідомляються про це у 3-денний строк з дня підписання протоколу Комісією. Виписка з протоколу надсилається (вручається під розпис) переможцю Конкурсу із запрошенням для узгодження кінцевого варіанта інвестиційного договору (договору участі у будівництві) та його підписання.

**8. Порядок укладення Договорів забудови**

8.1. Протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про затвердження переможця Конкурсу, Комісія повинна опублікувати результати Конкурсу на офіційному інтерне ресурсі Броварської міської ради Броварського району Київської області, де було розміщено оголошення про Конкурс.

8.2. Реалізація конкурсної пропозиції переможця Конкурсу, по виконанню умов Конкурсу по Об'єкту, відбувається шляхом укладення між УБЖКГІТ, ЖБК «ДІАМАНТ» та переможцем Конкурсу Договору участі у будівництві (додаток №6) та шляхом укладення між УБЖКГІТ та переможцем Конкурсу Договорів забудови Земельних ділянок..

8.3. Договори укладається між УБЖКГІТ, ЖБК «ДІАМАНТ» та переможцем Конкурсу, на умовах передбачених чинним законодавством та цим Порядком, які затверджуються виконавчим комітетом Броварської міської ради Броварського району Київської області.

8.4. Сторони за домовленістю можуть вносити до договору (Додаток №6) зміни і доповнення, що не стосуються істотних умов, визначених у конкурсній документації та в пропозиції переможця Конкурсу.

8.5. Термін погодження умов та підписання договору (Додаток №6 ) становить до 20 робочих днів з моменту направлення/вручення переможцю Конкурсу запрошення, зазначеного в п. 7.8 цього Порядку.

8.6. З моменту прийняття рішення про переможця Конкурсу до моменту скасування такого рішення, Комісія не має права вести переговори про укладення договорів (Додатки №6) з іншими особами, в тому числі з іншими учасниками, які брали участь в Конкурсі.

8.7. Якщо протягом двадцяти одного календарного дня з моменту направлення/вручення переможцю повідомлення, зазначеного в п. 7.8 цього Порядку, переможець Конкурсу не з'явився для підписання договору (Додаток №6) або відмовився від підписання договору або висуває неприйнятні умови їх підписання, рішення про переможця Конкурсу вважається анульованим. З моменту анулювання рішення про затвердження переможця Конкурсу, Комісія має право розпочати переговори з іншим учасником з числа тих, хто запропонував найкращі умови під час проведення Конкурсу після переможця. Він має право підписати договори протягом 20 робочих днів з моменту вручення йому офіційного повідомлення, якщо інший термін не буде встановлений для конкретного учасника Конкурсу. При його відмові може бути оголошений новий Конкурс на попередніх умовах.

8.8. Договір вважаються укладеним з дня досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту кожного договору.

8.9. В процесі виконання Договору сторони можуть шляхом укладення додаткової угоди змінити його умови, за винятком умов, що є істотними та відображають умови Конкурсу.

Міський голова Ігор САПОЖКО