



П Р И К А З

«8» декабря 2012 г.

№ 185

Москва

О правилах проекта в сфере использования земельных участков

В целях определения совокупности прав и обязанностей лиц, участвующих в мероприятиях, направленных на достижение цели по созданию и обеспечению функционирования Инновационного центра «Сколково» (далее – Центр), в сфере использования земельных участков на территории Центра, на основании решения Совета Фонда Некоммерческой организации Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий (далее – Фонд) от 21 июня 2012г. и решения Попечительского совета Фонда (Протокол заочного заседания от 12 сентября № 4)

приказываю:

1. Утвердить Правила проекта в сфере использования земельных участков (приложение 1).

2. Утвердить Положение о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Инновационного центра «Сколково» (приложение 2).

3. Установить, что:

3.1. договоры аренды земельных участков на территории Центра от имени Фонда могут подписываться Вице-президентом, Сити-менеджером В. В. Маслаковым, Заместителем Сити-менеджера Я. Беннеттом;

3.2. функции по размещению на сайте Фонда извещений и конкурсной документации, а также иной информации, относящейся к конкурсам, проводимым

в соответствии с Правилами проекта в сфере использования земельных участков, осуществляются Департаментом по закупкам Фонда.

4. Образовать Инвестиционную комиссию в целях проведения конкурсов, предварительных отборов на участие в конкурсах в соответствии с Правилами проекта в сфере использования земельных участков в составе согласно приложению 3 к настоящему приказу.

5. Признать утратившими силу приказы Президента Фонда:

5.1. от 14 июня 2012 года № 48/1 «Об утверждении Положения о порядке отбора инвесторов Некоммерческой организацией Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий» ,

5.2. от 12 сентября 2012 года № 85 «Об утверждении состава комиссии для проведения конкурсов по отбору инвестора, предварительных отборов на участие в конкурсе по отбору инвестора Некоммерческой организацией Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий» .

6. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Президент Фонда



В.Ф. Вексельберг

ПРАВИЛА ПРОЕКТА в сфере использования земельных участков

1. Термины и определения.

1.1. В настоящих Правилах проекта используются следующие термины и определения:

1) Договор аренды земельного участка – заключаемый в соответствии с настоящими Правилами проекта смешанный договор, направленный на осуществление инвестиционной деятельности в отношении земельного участка в границах территории Инновационного центра «Сколково» и содержащий обязательства сторон по аренде земельного участка, его застройке, выполнению инвестиционных условий (договор аренды на инвестиционных условиях);

2) Извещение – информационное сообщение, содержащее информацию о предмете конкурса, предварительного отбора, месте, времени и сроках проведения конкурса, предварительного отбора, наименовании сайта, на котором размещены документы, регламентирующие проведение конкурса, предварительного отбора, а также иные сведения, предусмотренные настоящими Правилами проекта;

3) Инвестиционная комиссия – комиссия, сформированная из должностных лиц Управляющей компании и ее дочерних обществ для проведения конкурсов по предоставлению земельных участков в аренду, предварительных отборов на участие в конкурсах.

4) Инвестиционные условия – совокупность прав и обязанностей управляющей компании и арендатора при предоставлении земельных участков, которые определены в соответствии с настоящими Правилами проекта;

5) Конкурсная документация – комплект документов, содержащий полную информацию о предмете, условиях участия и правилах проведения конкурса, правилах подготовки, оформления и подачи заявки участником конкурса, правилах

выбора победителя конкурса, об инвестиционных условиях, требованиях, предъявляемых к лицам, участвующим в конкурсе, об условиях заключаемого по результатам проведения конкурса договора аренды земельного участка, а также иные сведения в соответствии с настоящими Правилами проекта;

6) Конкурс – процедура торгов на право заключения договора аренды земельного участка, в ходе которой инвестиционная комиссия на основании критериев и порядка оценки заявок на участие в конкурсе, установленных в конкурсной документации, определяет участника конкурса, предложившего лучшие условия по предмету конкурса;

7) Конкурсное предложение – часть заявки участника конкурса, содержащая предложение участника конкурса по предмету конкурса;

8) Официальный сайт управляющей компании - www.sk.ru;

9) Предварительный отбор – отбор, проводимый в соответствии с требованиями и критериями, установленными в извещении о проведении предварительного отбора, в целях последующего проведения конкурса.

11) Управляющая компания – Некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий, на которую в порядке, установленном Федеральным законом «Об инновационном центре «Сколково», возложена реализация проекта создания и обеспечения функционирования Инновационного центра «Сколково» (далее – Центр).

2. Порядок предоставления земельного участка в аренду без проведения конкурса.

2.1. Управляющая компания предоставляет в аренду земельные участки для целей строительства и эксплуатации объектов капитального строительства лицам, участвующим в реализации проекта, без проведения конкурса, либо по результатам проведения конкурса.

2.2. Без проведения конкурса в порядке, предусмотренном настоящими Правилами проекта, земельный участок может быть предоставлен:

1) лицу, с которым управляющей компанией заключено соглашение об основных условиях инвестирования, строительства и функционирования объекта недвижимости на территории Инновационного центра «Сколково», для целей размещения соответствующего объекта недвижимости;

2) дочернему обществу управляющей компании;

3) для размещения временных объектов на период строительства;

4) в случаях, предусмотренных пунктом 6.10 Правил проекта в сфере использования земель, градостроительной и строительной деятельности;

5) в иных случаях по решению Президента управляющей компании.

2.3. Лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка без проведения конкурса, обращается к Президенту управляющей компании с заявлением о предоставлении земельного участка по форме согласно Приложению № 1 к настоящим Правилам.

2.4. В течение десяти рабочих дней с момента поступления заявления Президент управляющей компании рассматривает заявление о предоставлении земельного участка. По результатам рассмотрения Президент управляющей компании принимает решение о предоставлении земельного участка заявителю, либо об отказе в предоставлении земельного участка.

2.5. Президент управляющей компании вправе отказать в предоставлении земельного участка в следующих случаях:

1) вид деятельности, который планирует осуществлять заявитель на территории Центра, не соответствует целям реализации проекта создания и обеспечения функционирования Центра (далее – проект);

2) наличие предусмотренных в действующем законодательстве, а также в санитарных и технических правилах и нормах оснований, в соответствии с

которыми невозможно предоставление в аренду земельного участка, указанного в заявлении;

3) наличие ранее поступившего заявления о предоставлении земельного участка в аренду, местоположение которого полностью или частично совпадает с испрашиваемым земельным участком;

4) принятия Президентом управляющей компании решения о проведении конкурса по предоставлению в аренду земельного участка, в отношении которого поступило заявление о его предоставлении в аренду без проведения конкурса. Данное решение может быть принято, в том числе по результатам рассмотрения указанного заявления.

2.6. На основании решения Президента управляющей компании о предоставлении земельного участка заявителю без проведения конкурса, уполномоченное должностное лицо управляющей компании подписывает договор аренды земельного участка с заявителем.

2.7. В случае принятия Президентом управляющей компании решения, указанного в пп. 4 п. 2.5 настоящих Правил проекта, проводится конкурс по предоставлению в аренду земельного участка в соответствии с разделом 3 настоящих Правил проекта.

3. Порядок предоставления земельного участка в аренду по результатам проведения конкурса.

3.1. Решение о проведении конкурса принимается Президентом управляющей компании или лицом, им уполномоченным. Извещение о проведении конкурса и конкурсная документация размещаются на официальном сайте Управляющей компании.

3.2. Конкурсы могут проводиться открытыми или закрытыми по составу участников и закрытыми по форме подачи конкурсных предложений.

3.3. Извещение и конкурсная документация подлежат размещению на официальном сайте управляющей компании не менее, чем за 30 дней до даты проведения конкурса.

3.4. Управляющая компания вправе отказаться от проведения конкурса не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

3.5. Участниками конкурса могут быть любые юридические лица независимо от организационно-правовой формы и формы собственности, иностранные юридические лица, а также объединения юридических лиц, создаваемые на основе договора о совместной деятельности без образования юридического лица.

3.6. Порядок объявления, проведения, подведения итогов конкурсов определяется Положением о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Инновационного центра «Сколково», утверждаемым Президентом управляющей компании.

3.7. Заявки на участие в конкурсе направляются в адрес Инвестиционной комиссии.

3.8. Инвестиционная комиссия вправе отказать в приеме заявки по основаниям, установленным Положением о конкурсах по предоставлению земельных участков в аренду и о предварительных отборах на участие в конкурсах.

3.9. Участник конкурса имеет право отозвать принятую Инвестиционной комиссией заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом (в письменной форме) Инвестиционную комиссию.

3.10. Поданные на участие в конкурсе заявки, в том числе не принятые Инвестиционной комиссией, возврату не подлежат.

3.11. Состав Инвестиционной комиссии, председатель Инвестиционной комиссии и его заместитель утверждаются решением Президента управляющей компании.

3.12. Инвестиционная комиссия осуществляет функции, предусмотренные Положением о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Инновационного центра «Сколково».

3.13. Инвестиционная комиссия изучает конкурсные предложения участников конкурса и оценивает конкурсные предложения, исходя из требований настоящих Правил, Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Инновационного центра «Сколково», извещения и (или) конкурсной документации, а также исходя из критериев отбора победителя конкурса, определенных в конкурсной документации.

3.14. Конкурс признается несостоявшимся:

- а) в случае если на участие в конкурсе подано менее двух заявок;
- б) в случае если по итогам рассмотрения заявок на участие в конкурсе признано допущенными к участию в конкурсе менее двух участников конкурса;
- в) в случае, если по итогам оценки заявок участников конкурса менее двух заявок (в том числе в части соответствия требованиям конкурсных предложений) признано соответствующими требованиям конкурсной документации.

3.15. Результаты конкурса оформляются протоколом, который подписывается членами Инвестиционной комиссии, принимавшими участие в рассмотрении и оценке заявок. Рассмотрение и оценка заявок может осуществляться членами Инвестиционной комиссии в очной или в заочной форме. Член Инвестиционной комиссии обязан воздержаться от голосования при наличии конфликта интересов, при этом он должен представить соответствующие пояснения председателю или заместителю председателя комиссии.

3.16. Подписанный протокол о результатах конкурса является основанием для заключения с победителем конкурса договора аренды земельного участка.

3.17. Договор аренды земельного участка для размещения объектов капитального строительства может быть заключен на срок до 49 лет.

3.18. Информация о результатах конкурса размещается на официальном сайте управляющей компании.

4. Предварительный отбор.

4.1. Конкурсу может предшествовать проведение предварительного отбора. В этом случае к участию в конкурсе допускаются только участники предварительного отбора, признанные прошедшими предварительный отбор (закрытый конкурс).

4.2. Порядок объявления, проведения, подведения итогов предварительных отборов определяется Положением о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Инновационного центра «Сколково».

5. Порядок определения размера арендной платы за земельный участок.

5.1. Размер арендной платы устанавливается на основании следующих принципов:

1) Принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым должны быть определены порядок расчета и условия, при которых возможен пересмотр порядка расчета или оплаты аренды в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

2) Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы.

3) Принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым величина арендной платы и расходов инвестора, связанных с приобретением права аренды, устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и

его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

4) Принцип учета необходимости поддержки значимых видов деятельности посредством установления дифференцированных размеров арендной платы для различных видов деятельности.

5) Принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения конкурса и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться, за исключением случаев, при которых возможен пересмотр порядка расчета или оплаты аренды в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

5.2. Размер ежегодной арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения конкурса, рассчитывается по формуле:

$АП = КС * С * К * (1 + НДС)$, где:

АП – размер ежегодной арендной платы за земельный участок;

КС – кадастровая стоимость земельного участка;

С – ставка арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка согласно приложению № 2 к настоящим Правилам;

К – понижающий коэффициент, равный 0,1. Данный коэффициент применяется в случае, если фактический вид использования земельного участка соответствует виду разрешенного использования, установленному договором аренды земельного участка. В случае, если фактический вид использования земельного участка не соответствует виду разрешенного использования, установленному договором аренды земельного участка, данный коэффициент не применяется.

НДС – ставка налога на добавленную стоимость.

5.3. Размер ежегодной арендной платы за земельные участки, предоставляемые по результатам конкурсов, устанавливается решением Инвестиционной комиссии и указывается в составе Конкурсной документации. Помимо этого, с учетом заключения независимого оценщика в рамках условий конкурса устанавливается начальный размер платы за право аренды земельного участка на указанных условиях (установленной арендной плате). Итоговый размер платы за право аренды земельного участка определяется по итогам конкурса на основании конкурсного предложения лица, признанного победителем конкурса (или иного участника конкурса, с которым принято решение о заключении договора аренды земельного участка в случаях, предусмотренных Положением о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Инновационного центра «Сколково»).

5.4. Арендная плата вносится арендаторами земельных участков, начиная с даты государственной регистрации договора аренды, и исчисляется со дня начала использования земельного участка, определенного в договоре.

5.5. Арендная плата вносится арендатором ежеквартально в размере одной четвертой годовой арендной платы не позднее 20 числа месяца, следующего за окончанием квартала.

5.6. Размер арендной платы за неполный квартал определяется пропорционально количеству календарных дней в квартале, в течение которых использовался земельный участок.

6. Права и обязанности управляющей компании и арендатора земельного участка.

6.1. Арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с видом разрешённого использования и целевым назначением, установленными договором аренды земельного участка.

6.2. Порядок изменения разрешённого использования земельного участка, а также предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Правилами землепользования и застройки Инновационного центра Сколково, утвержденными управляющей компанией. На основании решения об изменении разрешённого использования земельного участка, а также о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, принятого в указанном порядке, вносятся соответствующие изменения в договор аренды земельного участка.

6.3. Арендатор земельного участка не вправе:

- 1) передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу без согласия управляющей компании;
- 2) передать земельный участок в субаренду, отдать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив;
- 3) вырубать зелёные насаждения без разрешения, выданного управляющей компанией.

6.4. Договором аренды земельного участка может быть установлен предельный срок создания объекта капитального строительства, а также предельный срок начала строительно-монтажных работ.

6.5. Договором аренды земельного участка предусматривается право управляющей компании на односторонний отказ от исполнения договора аренды земельного участка в случаях:

- 1) невнесения арендной платы в течение трёх месяцев;
- 2) нарушения предельного срока начала строительно-монтажных работ более чем на шесть месяцев;
- 3) нарушения предельного срока создания объекта капитального строительства более чем на шесть месяцев;
- 4) неустранения предписаний управляющей компании об устранении нарушений законодательства Российской Федерации при производстве строительно-монтажных работ в сроки, установленные предписанием;
- 5) иных случаях, установленных договором аренды.

6.6. В случае отказа управляющей компании от исполнения своих обязательств, вытекающих из договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным пунктом 6.5., убытки, понесённые арендатором, управляющей компанией не возмещаются.

6.7. Перечень существенных условий, подлежащих включению в договоры о предоставлении земельных участков для строительства на территории Инновационного центра «Сколково», в договоры о предоставлении земельных участков для эксплуатации построенных на территории Инновационного центра «Сколково» объектов недвижимости, а также в концессионные соглашения и в договоры о предоставлении земельных участков для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, установлен Приложением 3 к настоящим Правилам.

Приложение 1
к Правилам проекта в сфере использования
земельных участков

ФОРМА
заявления о предоставлении земельного участка

На бланке организации-заявителя

В Некоммерческую организацию
Фонд развития Центра разработки и
коммерциализации новых
технологий

от _____

(полное наименование
юридического лица, Ф. И. О.
индивидуального предпринимателя,
адрес, телефон)

З А Я В Л Е Н И Е

Прошу предоставить в аренду сроком на _____ земельный участок
площадью _____ кв. м для целей _____

(указать цель предоставления земельного участка,

_____,
назначение объекта, габариты, этажность или высота здания, материал и пр.)

расположенный в районе _____ инновационного центра «Сколково»

по адресу: _____.

(указать местоположение земельного участка)

К заявлению прилагаются:

1. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц/индивидуальных предпринимателей, выданная не ранее чем за три месяца до дня подачи заявления (оригинал)

2. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего заявление.

3. Схема земельного участка и предполагаемого размещения объекта.

4. Внешний вид объекта (эскизный вариант).

5. Основные параметры объекта (размеры, назначение и др.).

6. Технико-экономическое обоснование проекта (может прилагаться).

(подпись) ФИО

_____ / _____

Приложение 2
к Правилам проекта в сфере использования
земельных участков

СТАВКА
арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка

№	Вид разрешенного использования	Ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка
1	2	3
1	Земельные участки, предназначенные для строительства жилых зданий	15
2	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, за исключением предоставленных для:	3
2.1	фундаментальных научных исследований	1
2.2	прикладных научных исследований и экспериментальных разработок	1
2.3	размещения гостиниц (апарт-отелей)	15
3	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	15
4	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий	15
5	Земельные участки, предназначенные для размещения	3

№	Вид разрешенного использования	Ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка
1	2	3
	объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных объектов транспорта, водоснабжения и водоотведения, энергетики и связи	
6	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров	1
7	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	3
8	Земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	1

ПЕРЕЧЕНЬ
существенных условий, подлежащих включению в договоры по
использованию объектов недвижимости на территории Инновационного
центра «Сколково»

1. Общие положения.

- 1.1.** Настоящий Перечень содержит условия, подлежащие включению в договоры о предоставлении земельных участков для строительства на территории Инновационного центра «Сколково», в договоры о предоставлении земельных участков для эксплуатации построенных на территории Инновационного центра «Сколково» объектов недвижимости, а также в концессионные соглашения и в договоры о предоставлении земельных участков для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением¹.
- 1.2.** Земельные участки на территории Инновационного центра «Сколково» могут быть предоставлены лицам, участвующим в реализации проекта, для строительства объектов нежилого назначения или для жилищного строительства, для эксплуатации построенных объектов, а также для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением.
- 1.3.** Договоры о предоставлении земельных участков для строительства объектов нежилого назначения могут быть заключены исключительно с юридическими лицами.

¹ Положения настоящего Перечня в части жилищного строительства и деятельности на основании концессионного соглашения применяются при условии и с момента внесения соответствующих изменений в Федеральный закон от 28 сентября 2010г. № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» и (или) в Федеральный закон от 21 июля 2005г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

1.4. Договоры о предоставлении земельных участков для жилищного строительства могут быть заключены исключительно со следующими лицами:

- дочерние общества Управляющей компании;
- банки с государственным участием;
- иные юридические лица, перечень которых утвержден Советом при Президенте Российской Федерации по модернизации экономики и инновационному развитию России.

1.5. Концессионные соглашения могут быть заключены исключительно со следующими лицами:

- индивидуальные предприниматели;
- юридические лица;
- действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более юридических лица.

2. Существенные условия, подлежащие включению во все договоры о предоставлении земельных участков для строительства и (или) эксплуатации объектов недвижимости на территории Инновационного центра «Сколково».

2.1. Условие о сроке действия договора.

Договор аренды земельного участка для строительства и эксплуатации объекта недвижимости заключаются на срок 49 лет с автоматическим продлением на тот же срок при отсутствии существенных нарушений договора арендатором.

Ни одна из сторон договора не вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке при отсутствии существенных нарушений договора другой стороной.

2.2. Условие о неукоснительном соблюдении при строительстве получившей положительное заключение экспертизы проектной документации и сроков проектирования и строительства.

Строительство объекта должно осуществляться при неукоснительном соблюдении положений проектной документации, в том числе в части функционального назначения строящегося объекта, архитектурных решений, а также сроков проектирования и строительства, предусмотренных договором.

2.3. Условие об оплате коммунальных платежей на период строительства.

2.4. Условие о соблюдении Правил эксплуатации объектов недвижимости на территории Инновационного центра «Сколково».

Арендатор принимает на себя обязательство по соблюдению Правил эксплуатации объектов недвижимости на территории Инновационного центра «Сколково», включая обязательства по долевному участию в финансировании эксплуатационных расходов на основании утвержденной методологии расчета и распределения таких расходов, которая должна являться приложением к договору².

2.5. Последствия неисполнения обязательств.

- В случае неисполнения обязательств в части сроков проектирования и строительства объектов арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды без возмещения убытков арендатора, а также взыскать неустойку за неисполнение обязательства.
- В случае нецелевого использования объекта увеличивается размер арендной платы за земельный участок, предоставленный для

² С момента утверждения Правил эксплуатации объектов недвижимости. До момента утверждения Правил договор должен содержать указание на обязательность соблюдения положений указанных Правил с момента их утверждения.

эксплуатации объекта, в течение всего срока нецелевого использования объекта, а также взыскивается неустойка за неисполнение обязательства по договору.

3. Существенные условия, подлежащие включению в договоры о предоставлении земельных участков для строительства и (или) эксплуатации объектов нежилого назначения на территории Инновационного центра «Сколково».

3.1. Условие о целевом использовании объекта.

Использование построенного объекта возможно исключительно в соответствии с функциональным назначением объекта, установленным Управляющей компанией (для осуществления исследовательской деятельности, для социально-бытового обслуживания и т.д.), за исключением случаев, когда с разрешения Управляющей компании будет установлено иное.

3.2. Условие о допустимых способах распоряжения объектом или частью объекта.

Собственник вправе самостоятельно использовать объект/часть объекта с соблюдением условия о целевом использовании объекта, а также распоряжаться им путем:

- передачи в возмездное (аренда) или безвозмездное пользование;
- передачи в залог юридическим лицам;
- отчуждения юридическим лицам при условии предоставления Управляющей компании или указанному ей дочернему обществу Управляющей компании права преимущественной покупки на следующих условиях:
 - приобретение объекта/части объекта осуществляется по рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком;

- срок принятия решения о выкупе – 90 дней с момента получения Управляющей компании уведомления продавца о намерении продать объект/часть объекта.

Отчуждение части объекта (доли в праве собственности на объект) допускается при условии одновременной частичной уступки прав по договору аренды земельного участка, предоставленного для эксплуатации объекта.

4. Существенные условия, подлежащие включению в договоры о предоставлении земельных участков для жилищного строительства на территории Инновационного центра «Сколково» и (или) для эксплуатации построенных объектов.

4.1. Условие о целевом использовании объекта.

Использование построенного объекта возможно исключительно для проживания физических лиц, осуществляющих на территории Инновационного центра «Сколково» деятельность по трудовому или гражданско-правовому договору, и членов их семей.

4.2. Условие о допустимых способах распоряжения объектом или частью объекта.

Распоряжение объектом или частью объекта возможно путем:

- передачи в возмездное (аренда) или безвозмездное пользование юридическим лицам для проживания физических лиц, осуществляющих на территории Инновационного центра «Сколково» деятельность по трудовому или гражданско-правовому договору, и членов их семей;
- предоставления внаем физическим лицам, осуществляющим на территории Инновационного центра «Сколково» деятельность по трудовому или гражданско-правовому договору, для проживания указанных лиц и членов их семей;

- передачи в залог лицам, указанным в пункте 1.4 настоящего Перечня;
- отчуждения лицам, указанным в пункте 1.4 настоящего Перечня, при условии предоставления Управляющей компании или указанному ей дочернему обществу Управляющей компании права преимущественной покупки на следующих условиях:
 - приобретение объекта/части объекта осуществляется по рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком;
 - срок принятия решения о выкупе – 90 дней с момента получения Управляющей компанией уведомления продавца о намерении продать объект/часть объекта.

Отчуждение части объекта (доли в праве собственности на объект) допускается при условии одновременной частичной уступки прав по договору аренды земельного участка, предоставленного для эксплуатации объекта.

5. Существенные условия, подлежащие включению в концессионные соглашения и договоры о предоставлении земельных участков для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением.

5.1. Условие о неукоснительном соблюдении при строительстве получившей положительное заключение экспертизы проектной документации и сроков проектирования и строительства.

Строительство объекта должно осуществляться при неукоснительном соблюдении положений проектной документации, в том числе в части функционального назначения строящегося объекта, архитектурных решений, а также сроков проектирования и строительства, предусмотренных договором.

5.2. Условие о целевом использовании объекта концессионного соглашения.

Использование объекта концессионного соглашения возможно исключительно способами, установленными концессионным соглашением, в целях, связанных с реализацией проекта по созданию и обеспечению функционирования Инновационного центра «Сколково».

5.3. Условие о возможности замены стороны по концессионному соглашению.

- залог прав концессионера по концессионному соглашению не допускается;
- перевод прав и обязанностей концессионера по концессионному соглашению возможен только с согласия Управляющей компании.

5.4. Условие о допустимых способах распоряжения объектом концессионного соглашения или частью объекта.

5.4.1. Распоряжение объектом концессионного соглашения нежилого назначения или частью объекта возможно путем передачи в возмездное (аренда) или безвозмездное пользование. Концессионер вправе также самостоятельно использовать объект концессионного соглашения/часть объекта в соответствии с условиями концессионного соглашения.

5.4.2. Распоряжение объектом концессионного соглашения - жилым помещением или частью объекта возможно путем:

- передачи в возмездное (аренда) или безвозмездное пользование юридическим лицам для проживания физических лиц, осуществляющих на территории Инновационного центра «Сколково» деятельность по трудовому или гражданско-правовому договору, и членов их семей;
- предоставления внаем физическим лицам, осуществляющим на территории Инновационного центра «Сколково» деятельность по

трудовому или гражданско-правовому договору, для проживания указанных лиц и членов их семей;

5.5. Последствие нецелевого использования объекта концессионного соглашения.

Последствием нецелевого использования объекта концессионного соглашения является увеличение размера арендной платы за земельный участок, предоставленный для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, в течение всего срока нецелевого использования объекта, а также неустойка за неисполнение обязательства по договору.

Приложение 2
к приказу Президента Некоммерческой
организации Фонд развития Центра
разработки и коммерциализации новых
технологий
от «26» сентября 2012 г. № 185

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке проведения Конкурсов на право заключения договоров аренды
земельных участков, расположенных в границах территории Инновационного
центра «Сколково»

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение определяет порядок организации, проведения Некоммерческой организацией Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий (далее Фонд) Конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Инновационного центра «Сколково», а также предварительных отборов на участие в Конкурсах, условия участия в Конкурсах, Предварительных отборах в целях реализации проекта создания и обеспечения функционирования Инновационного центра «Сколково».

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково», Правилами проекта в сфере использования земельных участков (далее – Правила проекта) другими локальными нормативными актами Фонда.

2. Термины и определения.

2.1. Термины и определения:

1) **Арендатор** – лицо, с которым в соответствии с условиями настоящего положения заключен Договор аренды земельного участка.

2) **Дочернее общество** – юридическое лицо, все акции (доли) в уставном капитале которого принадлежат Фонду.

3) **Департамент по закупкам** – Департамент по закупкам Фонда.

4) **Договор** – Договор аренды земельного участка, предусмотренный Правилами проекта.

5) **Единственный Участник** – Участник, Заявка которого была единственной поданной на участие в Конкурсе, Предварительном отборе (при условии ее соответствия требованиям Конкурсной документации, Извещения) или единственный Участник Конкурса, допущенный решением Комиссии к участию в Конкурсе, Предварительном отборе, или единственный участник, чья Заявка по итогам оценки Заявок Участников Конкурса признана соответствующей требованиям Конкурсной документации.

6) **Заявка** – комплект документов, направленный Участником Конкурса в адрес Комиссии, с выражением намерения участвовать в Конкурсе, Предварительном отборе.

7) **Закрытый Конкурс** – Конкурс, в котором могут принять участие только физические и (или) юридические лица, прошедшие Предварительный отбор или персонально приглашенные Фондом.

8) **Закрытый Предварительный отбор** – Предварительный отбор, в котором могут принять участие только физические и(или) юридические лица, персонально приглашенные для участия в отборе.

9) **Извещение, Информационное сообщение** – документ, содержащий информацию о предмете Конкурса, Предварительного отбора, месте, времени и сроках проведения Конкурса, Предварительного отбора, наименовании сайта, на котором размещены документы, регламентирующие проведение Конкурса, Предварительного отбора, а также иные сведения, предусмотренные Правилами проекта, настоящим Положением.

10) **Инвестиционный проект** – совокупность действий по созданию и последующей эксплуатации Объекта (Объектов), в целях реализации проекта создания и обеспечения функционирования Инновационного центра «Сколково».

11) **Инвестиционные условия** - совокупность прав и обязанностей Фонда и Инвестора при реализации Инвестиционного проекта, которые определены в соответствии с Конкурсной документацией.

12) **Комиссия** – Инвестиционная комиссия, предусмотренная Правилами проекта.

13) **Конкурс** – процедура торгов на право заключения Договора, в ходе которой Комиссия на основании критериев и порядка оценки Заявок на участие в Конкурсе, установленных в Конкурсной документации, определяет Участника Конкурса, предложившего лучшие условия по предмету конкурса.

Проведению Конкурса может предшествовать Предварительный отбор. В этом случае к участию в Конкурсе приглашаются Участники, прошедшие Предварительный отбор.

14) **Конкурсная документация** – комплект документов, содержащий полную информацию о предмете, условиях участия и правилах проведения Конкурса, правилах подготовки, оформления и подачи Заявки Участником Конкурса, правилах выбора Победителя Конкурса, об Инвестиционных условиях, требованиях, предъявляемых к лицам, участвующим в Конкурсе, об условиях заключаемого по результатам проведения Конкурса Договора, а также иные сведения в соответствии с Правилами проекта.

15) **Конкурсное предложение** – часть Заявки Участника Конкурса, содержащая предложение Участника Конкурса по предмету Конкурса.

16) **Объект** - движимое и(или) недвижимое имущество, в том числе, линейный объект, подлежащее созданию и последующей эксплуатации в ходе реализации Инвестиционного проекта.

17) **Официальный сайт** – www.sk.ru.

18) **Победитель Конкурса** – Участник Конкурса, Заявке которого по результатам рассмотрения и оценки Заявок Комиссией присвоено первое место в итоговом рейтинге.

19) **Положение** – настоящее Положение о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Инновационного центра «Сколково».

20) **Предварительный отбор** – отбор юридических и(или) физических лиц в соответствии с требованиями и критериями, установленными в Извещении о проведении Предварительного отбора, проводимого в целях последующего проведения Конкурса.

21) **Предмет Конкурса** – право заключения Договора.

22) **Участник Конкурса, Предварительного отбора** - любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы и формы собственности, иностранное юридическое лицо, а также объединение юридических лиц и(или) индивидуальных предпринимателей, создаваемые на основе договора о совместной деятельности без образования юридического лица, подавшее Заявку на участие в Конкурсе или Предварительном отборе в соответствии с настоящим Положением, Извещением, Конкурсной документацией.

23) **Фонд** – Некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий.

24) **Эксперт** – физическое, юридическое лицо, обладающее специальными знаниями в определенной области и привлекаемое для экспертной оценки Заявок Участников Конкурса, Предварительного отбора, разработки условий Конкурса, Предварительного отбора.

2.2. В настоящем Положении следующие термины и определения могут начинаться с большой буквы: Заявка, Фонд, Комиссия, Департамент по закупкам, Конкурс, Предварительный отбор, Конкурсная документация, Извещение,

Президент Фонда, Положение, Победитель Конкурса, Участник конкурса, Участник Предварительного отбора.

3. Порядок деятельности Комиссии.

3.1. В соответствии с настоящим Положением, функции и полномочия по проведению Конкурса и выбору Победителя Конкурса, проведению Предварительного отбора осуществляет Комиссия.

3.2. Договор с Победителем Конкурса заключается Фондом.

3.3. Комиссия осуществляет функции, необходимые для проведения Конкурса, Предварительного отбора, в том числе:

- 1) прием Заявок на участие в Конкурсе, Предварительном отборе;
- 2) вскрытие конвертов с Заявками на участие в Конкурсе, Предварительном отборе и открытие доступа к поданным в форме электронных документов Заявкам на участие в Конкурсе, Предварительном отборе;
- 3) рассмотрение и оценку Заявок, поданных на участие в Конкурсе, рассмотрение Заявок, поданных на участие в Предварительном отборе;
- 4) принятие решения о допуске участников конкурса, или отказе в допуске к участию в конкурсе;
- 5) уведомление Участников Закрытого Конкурса о допуске или об отказе в допуске к участию в Закрытом Конкурсе, Участников закрытого Предварительного отбора о признании их прошедшими Предварительный отбор;
- 6) проведение Конкурса, Предварительного отбора в порядке, предусмотренном настоящим Положением;
- 7) составление протоколов, сопровождающих проведение Конкурса, Предварительного отбора, предусмотренных настоящим Положением;
- 8) признание Конкурса, Предварительного отбора несостоявшимися в случаях, предусмотренных Правилами проекта;

9) определение Победителя Конкурса, Участников, прошедших Предварительный отбор;

10) разъяснение положений Извещения, Конкурсной документации и внесение изменений в Извещение, Конкурсную документацию, размещение на сайте Фонда разъяснений и изменений;

11) принятие решения в случаях, предусмотренных Правилами проекта, о заключении договора с Участником Конкурса, занявшим по итогам Конкурса второе место;

12) принятие решения в случаях, предусмотренных Правилами проекта, о заключении договора с Единственным участником;

13) принятие решения о признании Участника Конкурса уклонившимся от заключения Договора;

14) принятие решения об удержании денежных средств, представленных в качестве задатка Участником Конкурса, признанным в установленном настоящим Положением порядке уклонившимся от заключения Договора;

15) принятие решения об удержании денежных средств, (в том числе полученных в результате предъявления требований из банковской гарантии), внесенных в качестве обеспечения заявки Участником Конкурса, признанным в установленном настоящим Положением порядке уклонившимся от заключения Договора;

16) другие функции, необходимые для подготовки и проведения Конкурса, Предварительного отбора, предусмотренные Правилами проекта, настоящим Положением.

Осуществление функций Комиссии по размещению соответствующих документов Конкурса, Предварительного отбора, а также иной информации, относящейся Конкурсу, Предварительному отбору на сайте Фонда, приема и регистрации Заявок, выдаче расписок в получении конверта с Заявкой по требованию Участников Конкурса, Предварительного отбора, уведомлении

Участников закрытого Конкурса и Участников закрытого Предварительного отбора обеспечивается Департаментом по закупкам.

3.5. Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствует не менее пятидесяти процентов от общего числа ее членов.

3.6. Решения Комиссии оформляются протоколами заседания Комиссии.

3.7. Заседание Инвестиционной комиссии правомочно, если в нём участвует не менее половины членов Инвестиционной комиссии, в том числе председатель Инвестиционной комиссии или его заместитель. При равенстве голосов Председатель Комиссии имеет право решающего голоса.

3.8. Подготовка Извещения, Конкурсной документации осуществляются Департаментом по закупкам на основании решения о проведении Конкурса и согласовываются Правовым департаментом, Финансовой дирекцией, Управлением инвестиционного и экономического планирования, Комиссией. Согласованные Извещение, Конкурсная документация утверждаются Президентом Фонда или лицом, им уполномоченным.

4. Требования и условия, предъявляемые к Участникам Конкурса, Предварительного отбора.

4.1. При проведении Конкурса, Предварительного отбора в Конкурсной документации, Извещении устанавливаются обязательные требования к Участнику Конкурса, Предварительного отбора, в том числе обязательные требования по реализации Инвестиционных условий Договора. Данные требования распространяются в равной мере на всех Участников Конкурса, Предварительного отбора.

4.2. Участник Конкурса, Предварительного отбора должен обеспечить выполнение обязательных требований, указанных в п. 4.1.

4.3. Величина суммы задатка, сроки и порядок его внесения Участником Конкурса устанавливается Извещением, Конкурсной документацией.

4.4. В случае, если Конкурс признан несостоявшимся в соответствии с условиями настоящего Положения, задаток подлежит возврату Участникам Конкурса в течение 7 рабочих дней со дня размещения на Официальном сайте протокола, которым Конкурс признан несостоявшимся, за исключением случая принятия Комиссией решения о заключении Договора с Единственным участником Конкурса.

4.5. В течение 7 рабочих дней после подписания протокола, которым подводятся итоги соответствующего Конкурса, задаток возвращается всем Участникам Конкурса, кроме Победителя конкурса и Участника, занявшего второе место.

4.6. Участнику, занявшему второе место, задаток возвращается в течение 7 рабочих дней после подписания Договора с Победителем.

4.7. При заключении договора с Победителем или Участником, занявшим по итогам проведения Конкурса второе место, Единственным Участником, сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному Договору.

4.8. В случае принятия Комиссией решения о признании Победителя Конкурса, Участника, занявшего по итогам проведения Конкурса второе место, Единственного Участника уклонившимся от заключения Договора в порядке, предусмотренном разделом 9 настоящего Положения, денежные средства, внесенные в качестве задатка уклонившимся Победителем Конкурса, Участником, занявшим по итогам проведения Конкурса второе место, Единственным участником, таким Участникам не возвращаются и поступают в распоряжение Фонда.

4.9. Извещением, Конкурсной документацией может быть установлено требование о предоставлении Участником Конкурса, Предварительного отбора

дополнительного обеспечения Заявки участия в Конкурсе, Предварительном отборе на условиях, указанных в Извещении или Конкурсной документации.

4.10. Предоставление дополнительного обеспечения заявки может быть установлено Конкурсной документацией, Извещением, в виде банковской гарантии. Требования к банковской гарантии и кредитным организациям, предоставляющим банковскую гарантию, устанавливаются Конкурсной документацией, Извещением в соответствии с нормативными актами Фонда.

4.11. Обеспечение Заявки подлежит возврату всем Участникам Конкурса, Предварительного отбора, кроме Победителя Конкурса, Участника конкурса, занявшего по итогам проведения Конкурса второе место, в течение 7 рабочих дней со дня размещения на сайте Фонда протокола, которым подводятся итоги соответствующего Конкурса, Предварительного отбора.

4.12. Победителю Конкурса, Участнику, занявшему второе место по итогам проведения Конкурса, Единственному участнику (в случае принятия Комиссией решения о заключении с ним договора) обеспечение заявки возвращается в течение 7 рабочих дней после заключения Договора с соответствующим лицом.

4.13. В случае принятия решения Комиссией о признании Победителя конкурса, Участника, занявшего второе место по итогам проведения Конкурса, Единственного участника уклонившимся от заключения Договора с Фондом в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящего Положения, денежные средства, полученные на основании банковской гарантии предоставленной в качестве обеспечения Заявки таким Участником Конкурса, не возвращаются и поступают в распоряжение Фонда.

5. Критерии отбора Победителя Конкурса.

5.1. Критериями отбора Победителя Конкурса могут являться:

- 1) Цена Договора в части размера платы за право заключения Договора;

- 2) Предложения по срокам создания Объекта;
- 3) Техничко-экономические показатели Объекта;
- 4) Опыт участника конкурса по реализации аналогичных проектов подтверждённый отзывами, рекомендациями, документами подтверждающими ввод строительных объектов в эксплуатацию и прочими документами;

5.2. Иные критерии, соответствующие предмету Конкурса и содержащиеся в Конкурсной документации.

6. Условия участия в Конкурсе.

6.1. Для участия в Конкурсе Участник Конкурса представляет Комиссии (лично или через своего полномочного представителя) в установленный Извещением срок документы в порядке, указанном в опубликованных на официальном сайте Фонда Извещении, Конкурсной документации.

6.2. Конкурс проводится открытым или закрытым по составу участников и закрытым по форме подачи конкурсных предложений Участников Конкурса.

6.3. В Конкурсе могут принять участие Участники Конкурса, своевременно подавшие надлежащим образом оформленные Заявки на участие в Конкурсе согласно Извещению и Конкурсной документации.

6.4. Прием Заявок от Участников Конкурса на участие в Конкурсе осуществляется в течение не менее 30 календарных дней с даты, указанной в Извещении, Конкурсной документации.

6.5. Комиссия вправе отказать Участнику Конкурса в приеме Заявки и документов для участия в Конкурсе по следующим основаниям:

6.5.1 Заявка поступила после истечения срока приема документов, указанного в Извещении, Конкурсной документации;

6.5.2. Заявка представлена в незапечатанном конверте или в конверте, имеющем видимые следы повреждения.

6.6. Участник Конкурса несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей своей Заявки, а Фонд не отвечает и не имеет обязательств по этим расходам независимо от характера проведения и результатов Конкурса. Поданная Участником Конкурса Заявка, в том числе не принятая Комиссией, возврату не подлежит.

6.7. Заявка, подготовленная Участником Конкурса, а также вся корреспонденция и документация, связанные с Заявкой, должны быть составлены на русском языке. Сопроводительная документация, предоставленная Участником Конкурса, может быть составлена на другом языке при условии, что к ней будет прилагаться заверенный Участником Конкурса перевод соответствующих разделов на русском языке. В случае противоречия оригинала и перевода преимущество будет иметь заверенная переведенная версия. Все документы, входящие в состав Заявки Участника (в том числе от каждого лица, входящего в состав Участника), должны быть сшиты, пронумерованы и скреплены печатью Участника и помещены в конверт, на котором должна быть надпись, содержащая информацию о наименовании Конкурса, наименовании Участника. К Заявке должен быть приложен электронный носитель с отсканированными документами, входящими в состав Заявки.

6.8. До завершения приема документов Участник Конкурса имеет право отозвать Заявку путем письменного уведомления Комиссии, поданного в том же порядке что и Заявка.

6.9. Участник в любое время до окончания срока подачи Заявок на участие в Конкурсе вправе изменить поданную Заявку, направив измененную Заявку в порядке, предусмотренном настоящим Положением для подачи Заявок на участие в Конкурсе.

6.10. Комиссия принимает меры по обеспечению сохранности Заявок и прилагаемых к ним документов, в том числе Конкурсных предложений, поданных Участниками Конкурса при подаче Заявок, а также конфиденциальности сведений о

лицах, подавших Заявки, и содержания представленных ими документов до момента их рассмотрения.

6.11 Комиссия вправе принять решение о внесении изменений в Извещение, Конкурсную документацию, разместив Извещение о внесении указанных изменений на сайте Фонда в срок не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до даты окончания срока подачи Заявок на участие в Конкурсе. В случае внесения изменений в Извещение, Конкурсную документацию срок подачи заявок должен быть продлен таким образом, чтобы со дня размещения Извещения о внесении изменений в Извещение о проведении Конкурса, Конкурсной документации срок подачи заявок на участие в Конкурсе составлял не менее 30 календарных дней.

6.12. Фонд вправе отказаться от проведения Конкурса, Предварительного отбора на любом этапе, но не позднее чем за 3 три рабочих дня до даты окончания срока подачи Заявок на участие в Конкурсе.

7. Оформление Конкурсного предложения.

7.1. Конкурсное предложение, входящее в состав Заявки, составляется Участником Конкурса в произвольной форме и должно содержать следующую информацию:

7.1.1. Наименование Участника Конкурса;

7.1.2. Предложения по существу Конкурса (соответствующие разделу 4 настоящего Положения), в том числе:

7.1.2.1. Предложения Участника Конкурса об основных условиях создания Объекта с учетом требований и условий раздела 4 настоящего Положения;

7.1.2.2. Предложения Участника Конкурса о сроках создания Объекта;

7.1.2.3. Дополнительные предложения Участника Конкурса (в случае их наличия);

7.1.2.4. Прочие предложения в соответствии с перечнем требований и условий настоящего Положения и Конкурсной документации.

7.2. Участник Конкурса вправе подать в составе Заявки только одно Конкурсное предложение. Участник в любое время до окончания срока подачи Заявок на участие в Конкурсе вправе изменить поданное Конкурсное предложение, направив измененное Конкурсное предложение отдельно в запечатанном конверте в порядке, предусмотренном настоящим Положением для подачи Заявок на участие в Конкурсе, с пометкой «Новая редакция Конкурсного предложения» с указанием наименования Участника Конкурса. В случае поступления от одного Участника Конкурса нескольких Конкурсных предложений рассматривается Конкурсное предложение, поступившее последним.

7.3. Конкурсное предложение, подписанное руководителем Участника Конкурса или уполномоченным Участником Конкурса лицом и заверенное печатью Участника Конкурса, подается в составе Заявки, в отдельном конверте, адресованном Комиссии, на котором должно быть написано название Участника Конкурса. Конверт должен быть запечатан, заверен печатью и подписью руководителя или уполномоченного Участником Конкурса лица, и не иметь повреждений.

7.4. Участник в любое время до окончания срока подачи Заявок на участие в Конкурсе вправе изменить поданное Конкурсное предложение, направив измененное Конкурсное предложение отдельно в запечатанном конверте в порядке, предусмотренном настоящим Положением для подачи Заявок на участие в Конкурсе, с пометкой «Новая редакция Конкурсного предложения» с указанием наименования Участника Конкурса. В случае поступления от одного Участника Конкурса нескольких Конкурсных предложений рассматривается Конкурсное предложение, поступившее последним.

8. Порядок проведения Конкурса.

8.1. Конкурс проводится в сроки указанные в Извещении, и проходит в два этапа.

8.2. На первом этапе:

8.2.1. Комиссия, в день указанный в Извещении, приступает к рассмотрению Заявок в части соответствия документов Участников Конкурса требованиям к участникам Конкурса. При этом конверты с Конкурсными предложениями не вскрываются.

Рассмотрение Заявок осуществляется в срок не более 10 календарных дней со дня вскрытия конвертов с Заявками. Срок рассмотрения Заявок может быть продлен на основании решения Комиссии, которое оформляется протоколом о продлении срока рассмотрения Заявок.

8.2.2. По результатам рассмотрения документов Участников Конкурса, Комиссия принимает решение о допуске Участника Конкурса к участию в Конкурсе или об отказе в допуске Участника Конкурса к участию в Конкурсе.

8.2.3. Решение Комиссии об итогах рассмотрения документов и допуске Участников Конкурса к участию в Конкурсе оформляется протоколом рассмотрения Заявок, в котором приводятся:

- 1) перечень всех принятых Заявок с указанием наименований Участников Конкурса;
- 2) перечень Заявок, в приеме которых Комиссией было отказано;
- 3) перечень отозванных Заявок и документов;
- 4) наименования Участников Конкурса, допущенных к участию в Конкурсе;
- 5) наименования Участников Конкурса, которым было отказано в допуске к участию в Конкурсе, с указанием оснований отказа.

8.2.4. Участник Конкурса не допускается Комиссией к участию в Конкурсе в случаях, если:

1. представлены не все документы, указанные в Извещении и Конкурсной документации;

2. представленные Участником Конкурса документы оформлены ненадлежащим образом либо их оформление не соответствует требованиям настоящего Положения, Извещения, Конкурсной документации и (или) законодательства Российской Федерации;

3. документы подписаны лицом, не уполномоченным Участником Конкурса на осуществление таких действий;

4. Участник Конкурса не соответствует требованиям, установленным в Извещении и(или) Конкурсной документации.

8.2.5. Участники Конкурса, допущенные к участию в Конкурсе, и Участники Конкурса, не допущенные к участию в Конкурсе, уведомляются о принятом решении путем размещения выписки из протокола рассмотрения Заявок на официальном сайте Фонда, которая подлежит опубликованию в срок не позднее 3 рабочих дней со дня подписания Комиссией или направления выписки из Протокола о рассмотрении Заявок Участникам закрытого Конкурса.

8.2.6. Участник Конкурса приобретает статус Участника Конкурса, допущенного к участию в Конкурсе, с момента оформления Комиссией протокола рассмотрения Заявок.

8.3. На втором этапе:

8.3.1. Комиссия в срок, указанный в Извещении, приступает к рассмотрению Конкурсных предложений Участников Конкурса, допущенных к участию в Конкурсе. Перед вскрытием конвертов с Конкурсными предложениями Участников Конкурса Комиссия проверяет их целостность, что фиксируется в протоколе оценки Заявок.

8.3.2. Рассмотрение и оценка Конкурсных предложений, поданных Участниками Конкурса в составе Заявок, осуществляется в срок не более 10 календарных дней со дня вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями. Срок

рассмотрения и оценки Конкурсных предложений может быть продлен на основании решения Комиссии, которое оформляется протоколом о продлении срока рассмотрения и оценки Конкурсных предложений.

8.3.3. Комиссия на заседании вскрывает конверты с Конкурсными предложениями.

8.3.4. Комиссия изучает документы в составе Конкурсного предложения Участников Конкурса, в том числе на предмет соответствия Конкурсных предложений требованиям и условиям Конкурсной документации.

8.3.5. Комиссия оценивает документы, представленные Участниками Конкурса, включая Конкурсные предложения, исходя из критериев отбора Победителя Конкурса, определенных в Конкурсной документации.

8.3.6. По окончании оценки Заявок, проведенной Комиссией в соответствии с Методикой оценки Заявок на участие в Конкурсе на право заключения договора аренды земельного участка в границах территории Инновационного центра «Сколково» (Приложение № 1 к настоящему Положению) Комиссия производит подсчет баллов, набранных каждым Участником Конкурса.

8.3.7. Комиссия присваивает каждой Заявке порядковый номер, определяемый относительно других Заявок по мере уменьшения степени привлекательности содержащихся в них условий исполнения Договора. Заявке, в которой содержатся лучшие условия исполнения Договора, присваивается первый номер.

8.3.8. Решением Комиссии определяются Победитель Конкурса и Участник Конкурса, набравший наибольшую после Победителя Конкурса сумму баллов и занявший второе место по итогам проведения Конкурса. Решение Комиссии оформляется протоколом оценки Заявок.

8.4. Протокол оценки Заявок составляется в трех экземплярах и подписывается членами Комиссии.

8.5. Уведомление о признании Участника Конкурса победителем и экземпляр протокола оценки Заявок Конкурса выдаются Победителю Конкурса или его

полномочному представителю Комиссией под расписку либо направляются по почте, с уведомлением о вручении, не позднее пяти рабочих дней с даты оформления протокола оценки Заявок.

8.6. Выписка из протокола об оценке Заявок размещается на официальном сайте Фонда в срок не позднее 3 рабочих дней со дня подписания Комиссией, за исключением случаев проведения закрытого Конкурса.

8.7. На любом этапе проведения Конкурса до подведения его итогов Комиссией могут быть затребованы сведения, уточняющие, разъясняющие, дополняющие информацию, содержащуюся в Заявке Участника Конкурса, в том числе в Конкурсном предложении.

9. Итоги Конкурса, Заключение Договора.

9.1. Договор подписывается Фондом с Победителем Конкурса в срок не позднее 30 календарных дней со дня оформления Протокола оценки Заявок Конкурса или иного, указанного в Извещении, Конкурсной документации срока.

9.2. В случае принятия решения Комиссией о признании Победителя конкурса уклонившимся от заключения Договора, Договор заключается с Участником, занявшим второе место по итогам проведения Конкурса, в срок не позднее 30 календарных дней со дня принятия Комиссией решения о признании Победителя Конкурса уклонившимся от заключения Договора.

9.3. В случае принятия Комиссией решения о признании Конкурса несостоявшимся Комиссия вправе принять решение о заключении Договора с Единственным Участником, в срок не позднее 30 календарных дней со дня подписания протокола, которым Конкурс признан несостоявшимся.

9.4. Договор с Участником, занявшим второе место по итогам проведения Конкурса, Единственным Участником заключается на условиях, указанных в Заявке такого Участника.

9.5. Участник Конкурса обязан подписать и направить в адрес Фонда подписанный Участником Конкурса проект Договора, полученный от Фонда, в течение 7 рабочих дней со дня получения проекта Договора от Фонда.

9.6. Участник Конкурса признается уклонившимся от заключения Договора в следующих случаях:

1) не предоставления Фонду Участником Конкурса, признанным Победителем Конкурса, в срок, указанный в пункте 9.2. настоящего Положения, подписанного со своей стороны проекта Договора;

2) не предоставления Фонду Участником Конкурса, Заявке которого по итогам проведения Конкурса, присвоен второй номер, в том случае, если Договор Фондом с Победителем Конкурса не заключен, в срок, предусмотренный пунктом 9.2. настоящего Положения, подписанного со своей стороны проекта Договора;

3) не предоставления Фонду Единственным участником в срок, указанный в пункте 9.2. настоящего Положения, подписанного со своей стороны проекта Договора;

9.7. Уклонившийся от заключения Договора Участник Конкурса теряет право на его заключение.

9.8. В случае принятия Комиссией решения о заключении Договора с Участником, занявшим по итогам Конкурса второе место, в случае, предусмотренном пунктом 9.1. настоящего Положения, Комиссия в течение 5 рабочих дней с момента принятия указанного решения извещает Участника, занявшего по итогам Конкурса второе) место, о переходе к нему права на заключение Договора.

10. Условия, порядок и последствия признания Конкурса несостоявшимся.

10.1. Конкурс признается несостоявшимся:

1) в случае если на участие в Конкурсе подано менее двух Заявок;

2) в случае если по итогам рассмотрения Заявок на участие в Конкурсе признано допущенными к участию в конкурсе менее двух участников конкурса;

3) в случае, если по итогам оценки Заявок Участников Конкурса, менее двух Заявок (в том числе в части соответствия требованиям Конкурсных предложений) признано соответствующими требованиям конкурсной документации.

10.2. В случае принятия решения о признании Конкурса несостоявшимся в соответствии с пунктом 1. пункта 10.1. настоящего Положения, Комиссия вскрывает Заявку Единственного участника Конкурса, в том числе Конкурсное предложение, и рассматривает ее на предмет соответствия требованиям конкурсной документации.

10.3. В случае соответствия Заявки Единственного участника (в том числе Конкурсного предложения), требованиям Конкурсной документации, что отражается в протоколе рассмотрения Заявок, Комиссия вправе принять решение о заключении Договора с Единственным участником.

10.4. В случае если Конкурс признан несостоявшимся в соответствии с пунктом 2 пункта 10.1. настоящего Положения Комиссия на стадии первого этапа вскрывает Конкурсное предложение Единственного Участника. В случае соответствия Заявки (в том числе Конкурсного предложения) требованиям конкурсной документации, что отражается в протоколе рассмотрения Заявок, Комиссия вправе принять решение о заключении Договора с указанным Участником Конкурса.

10.5. В случае, если Конкурс признан несостоявшимся в соответствии с пунктом 3 пункта 10.1. настоящего Положения Комиссия вправе принять решение о заключении Договора с этим Участником Конкурса.

11. Особенности проведения Предварительного отбора.

11.1. Конкурсу может предшествовать Процедура Предварительного отбора. В этом случае до участия к соответствующему закрытому Конкурсу допускаются

только Участники Предварительного отбора, отобранные по результатам такого отбора.

Предварительный отбор не является Конкурсом либо аукционом, и его проведение не регулируется статьями 447—449 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. Предварительный отбор также не является публичным конкурсом и не регулируется статьями 1057—1061 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. Таким образом, проведение Предварительного отбора не накладывает на Фонд соответствующий объем гражданско-правовых обязательств по заключению Договора с Участником Предварительного отбора, прошедшим Предварительный отбор, или проведению соответствующего Конкурса.

11.2. Предварительный отбор может проходить в открытой форме и закрытой форме.

11.3. При проведении открытого Предварительного отбора на сайте Фонда не менее чем за 10 (десять) календарных дней до даты окончания срока подачи Заявок на участие в Предварительном отборе размещается Извещение о проведении Предварительного отбора, в котором должны быть указаны следующие сведения:

- 1) предмет Предварительного отбора;
- 2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона Комиссии;
- 3) дата и время окончания срока подачи Заявок на участие в Предварительном отборе;
- 4) Условия участия и требования к Участнику Предварительного отбора;
- 5) срок рассмотрения Заявок, поступивших на участие в Предварительном отборе;
- 6) требования к оформлению Заявки на участие в Предварительном отборе;
- 7) иные требования в соответствии с Извещением.

8) Комиссия вправе принять решение о внесении изменений в Извещение о проведении Предварительного отбора, разместив на сайте Фонда Извещение о внесении изменений не позднее, чем за пять дней до даты окончания подачи Заявок на участие в Предварительном отборе.

11.4. При этом, срок подачи Заявок на участие в Предварительном отборе должен быть продлен так, чтобы, со дня размещения на сайте Фонда внесенных изменений в Извещение о проведении Предварительного отбора до даты окончания подачи Заявок на участие в Предварительном отборе, такой срок составлял не менее 10 календарных дней.

11.5. В период рассмотрения Заявок Участников Предварительного отбора (до подведения его итогов) Комиссией могут быть затребованы сведения, уточняющие, разъясняющие, дополняющие информацию, содержащуюся в Заявке Участника предварительного отбора.

11.6. Комиссия, в установленные Извещением о проведении Предварительного отбора время и дату, приступает к рассмотрению Заявок, поступивших на участие в Предварительном отборе.

11.7. Заявки на участие в Предварительном отборе должны быть составлены с учетом требований, установленных пунктом 6.7. настоящего Положения.

11.8. В рамках стадии рассмотрения Заявок на участие в Предварительном отборе Комиссия проверяет:

- 1) правильность оформления Заявок на участие в Предварительном отборе и их соответствие требованиям Извещения о проведении Предварительного отбора;
- 2) соответствие Участников Предварительного отбора требованиям Извещения о проведении Предварительного отбора.

11.9. По результатам рассмотрения Заявок Комиссией, Участник Предварительного отбора считается не прошедшим Предварительный отбор в случае:

1) непредставления обязательных документов либо наличия в таких документах недостоверных сведений об Участнике Предварительного отбора, если требования к предоставлению соответствующих документов были установлены в Извещения о проведении Предварительного отбора;

2) несоответствия Участника Предварительного отбора закупки требованиям настоящего Положения и (или) Извещения о проведении Предварительного отбора.

11.10. По итогам рассмотрения Заявок на участие в Предварительном отборе оформляется протокол рассмотрения Заявок на участие в Предварительном отборе, который подписывается всеми присутствующими на заседании членами Комиссии в день окончания рассмотрения Заявок.

11.11. Протокол рассмотрения Заявок на участие в Предварительном отборе должен содержать:

- 1) сведения об Участниках Предварительного отбора, подавших Заявки;
- 2) сведения об Участниках Предварительного отбора, прошедших и не прошедших Предварительный отбор с обоснованием такого решения;
- 3) информацию о признании Предварительного отбора несостоявшимся (если применимо).

11.12. Выписка из протокола рассмотрения Заявок на участие в Предварительном отборе, в течение 2 (двух) рабочих дней, следующих за днем подписания протокола рассмотрения Заявок, размещается на сайте Фонда или, в случае проведения закрытого Предварительного отбора, передается на руки или рассылается Участникам Предварительного отбора по электронной почте или посредством факсимильной связи.

11.13. В случае, если Комиссией на основании результатов рассмотрения Заявок на участие в Предварительном отборе принято решение считать не прошедшими Предварительный отбор всех Участников Предварительного отбора, или только один Участник признан прошедшим Предварительный отбор, Предварительный отбор признается несостоявшимся.

11.14. В случае, если Предварительный отбор признан несостоявшимся, Комиссия вправе принять решение о:

- 1) проведении повторного Предварительного отбора;
- 2) проведении Конкурса в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

МЕТОДИКА

оценки Заявок на участие в Конкурсе на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в границах территории Инновационного центра «Сколково»

1. Для оценки Конкурсных предложений Участников Конкурса в целях выбора Победителя конкурса и Участника конкурса, предложения которого оцененные по критериям Конкурса являются лучшими после Победителя, в Конкурсной документации определяются:

- 1) критерии отбора Победителя Конкурса;
- 2) максимальная сумма баллов, которая может быть присвоена Конкурсному предложению по каждому из критериев (по шкале от 0 до 100 баллов);
- 3) коэффициент значимости критерия в процентах. Сумма всех коэффициентов значимости должна составлять 100%;
- 4) порядок подсчета баллов по каждому критерию.

2. Комиссия оценивает Конкурсное предложение в составе Заявки Участника Конкурса по каждому из критериев, установленных в Конкурсной документации.

В Конкурсной документации может быть предусмотрено разделение любого критерия на подкритерии и в таком случае балльная оценка по такому критерию формируется суммированием полученных Участником конкурса оценок по всем подкритериям.

Сумма баллов по каждому из подкритериев не может превышать установленное количество баллов для такого критерия.

3. Итоговое значение оценки Конкурсного предложения в баллах определяется путем суммирования полученных Участником конкурса оценок по всем критериям в баллах, умноженных на коэффициенты значимости соответствующих критериев.

4. На основании присвоенных баллов Комиссия производит ранжирование Конкурсных предложений (итоговый рейтинг). Первое место присваивается Конкурсному предложению, набравшему наибольшее количество баллов.

5. Присвоение оценки «0» конкурсному предложению Участника конкурса по одному или нескольким критериям предоставляет Комиссии право признать Конкурсное предложение, Заявку указанного Участника конкурса несоответствующими требованиям и условиям Конкурсной документации.

6. Несогласие с выполнением Участником требований и условий Конкурса полностью или в части может привести к принятию комиссией решения о признании Конкурсного предложения, Заявки указанного Участника конкурса несоответствующими требованиям и условиям Конкурсной документации.

7. Результаты проведенной оценки Конкурсных предложений Участников конкурса Комиссией оформляются в форме листа оценки Конкурсных предложений Участников конкурса, прилагаемого к протоколу об итогах Конкурса.

8. Победителем Конкурса признается Участник Конкурса, Конкурсному предложению которого присвоено первое место.

Приложение 3
к приказу Президента Некоммерческой
организации Фонд развития Центра разработки
и коммерциализации новых технологий
от «26» декабря 2012 г. № 185

СОСТАВ

Инвестиционной комиссии Некоммерческой организации Фонд развития центра разработки и коммерциализации новых технологий

№ п/п	Ф.И.О.	Должность
1	2	3
Председатель комиссии		
1.	Буренин А.В.	Старший Вице-президент по экономике и финансам Фонда
Заместитель Председателя комиссии		
2.	Гайдук А.А.	Главный финансовый директор Фонда
Члены комиссии (в алфавитном порядке)		
3.	Дроздов И.А.	Старший Вице-Президент по правовым и административным вопросам Фонда
4.	Маслаков В.В.	Вице-Президент, Сити-менеджер Фонда
5.	Осипов С. К.	Вице-Президент, Директор по контрольно- ревизионной деятельности Фонда
6.	Яковенко А.Ю.	Генеральный директор ООО «ОДАС «Сколково»
Секретарь комиссии		
7.	Рахманинов А. И.	Директор Фонда, Руководитель Департамента по закупкам