Порядок заключения инвестиционного договора

*Выдержки из Положения о порядке заключения, изменения и прекращения инвестиционных договоров, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.09.2024 № 650.*

**РАЗДЕЛ II**  
**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОГОВОРА**

**ГЛАВА 2**  
**ТРЕБОВАНИЯ К ИНВЕСТОРУ (ИНВЕСТОРАМ) И РЕАЛИЗУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ. ИНИЦИИРОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОГОВОРА**

3. Инвестор (инвесторы), инициирующий заключение инвестиционного договора, и реализующая организация должны соответствовать требованиям, предусмотренным в пункте 3 статьи 21 Закона Республики Беларусь "Об инвестициях", а также следующим требованиям, касающимся их финансово-экономического положения:  
3.1. инвестор (инвесторы), являющийся индивидуальным предпринимателем, не должен находиться в процессе прекращения деятельности;  
3.2. являться платежеспособными.

4. Соответствие требованию, предусмотренному:  
4.1. в подпункте 3.1 пункта 3 статьи 21 Закона Республики Беларусь "Об инвестициях" в отношении инвестора (инвесторов) и реализующей организации:  
являющихся резидентами Республики Беларусь, подтверждается путем сверки уполномоченным органом соответствующих сведений на веб-портале Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;  
не являющихся резидентами Республики Беларусь, подтверждается выпиской из торгового регистра страны места нахождения инвестора (инвесторов) или иным эквивалентным доказательством юридического статуса инвестора (инвесторов) в соответствии с законодательством страны его места нахождения, выданными не позднее трех месяцев до даты регистрации заявления о заключении инвестиционного договора (далее для целей настоящего раздела - заявление инициатора);  
4.2. в подпункте 3.1 пункта 3 настоящего Положения, подтверждается путем сверки уполномоченным органом соответствующих сведений на веб-портале Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;  
4.3. в подпункте 3.2 пункта 3 настоящего Положения, подтверждается документами, предусмотренными в подпункте 8.7 пункта 8 настоящего Положения;  
4.4. в подпунктах 3.2 и 3.3 пункта 3 статьи 21Закона Республики Беларусь "Об инвестициях", подтверждается в заявлении инициатора.

5. Инвестиционный проект, предлагаемый к реализации в рамках инвестиционного договора, должен соответствовать основным требованиям, предусмотренным в подпунктах 1.1 и 1.2 пункта 1 статьи 21 Закона Республики Беларусь "Об инвестициях", а также следующим критериям:  
5.1. являться эффективным и финансово реализуемым. Соответствие данному критерию подтверждается:  
по инвестиционным проектам, в финансировании которых участвует открытое акционерное общество "Банк развития Республики Беларусь" (далее - Банк развития), - заключением по результатам анализа бизнес-плана инвестиционного проекта, проводимого Банком развития;  
по иным инвестиционным проектам - заключением Банка развития по результатам осуществления финансово-экономической оценки инвестиционного проекта в соответствии с Положением о порядке осуществления финансово-экономической оценки, определения структуры финансирования, мониторинга и сопровождения реализации инвестиционных проектов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 февраля 2024 г. N 131 (далее - заключение по результатам оценки);  
5.2. доля собственных средств, направляемых на реализацию инвестиционного проекта, должна составлять не менее 15 процентов от общих инвестиционных затрат по нему, определяемых согласно бизнес-плану инвестиционного проекта.  
К собственным средствам, предусмотренным в части первой настоящего подпункта, относятся имущество и иные объекты гражданских прав, принадлежащие инвестору (инвесторам) и (или) реализующей организации на праве собственности, ином законном основании, позволяющем распоряжаться ими, которые могут быть использованы при реализации инвестиционного проекта в виде вклада в уставный фонд, предоставления займа, денежных средств за счет деятельности организации.

6. В ходе подготовки предложения о заключении инвестиционного договора (далее для целей настоящего раздела - предложение) инвестор (инвесторы) вправе обратиться в уполномоченный орган, определяемый в соответствии с пунктом 7 настоящего Положения, в целях:  
6.1. проработки:  
указанных в таком обращении условий реализации инвестиционного проекта в рамках инвестиционного договора;  
возможности подбора иного земельного участка в намечаемом месте его размещения требуемого размера для строительства и обслуживания объектов, в том числе для строительства и обслуживания инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимой для функционирования таких объектов (далее - иной земельный участок).  
Рассмотрение обращения, предусмотренного в части первой настоящего пункта, осуществляется в сроки и в порядке, установленные законодательством об обращениях граждан и юридических лиц;  
6.2. уведомления о подготовке предложения и планируемой дате его внесения.

7. Инициирование заключения инвестиционного договора осуществляется путем внесения инвестором (инвесторами) предложения в уполномоченный орган, являющийся:  
7.1. республиканским органом государственного управления, иной организацией, подчиненной Совету Министров Республики Беларусь, областным (Минским городским) исполнительным комитетом:  
указанным в перечне земельных участков для реализации инвестиционных проектов (далее - перечень участков), - в случае, если инвестор (инвесторы) и (или) реализующая организация претендуют на реализацию инвестиционного проекта в рамках инвестиционного договора на земельном участке, включенном в перечень участков;  
определяемым в соответствии с его компетенцией, возложенными на него задачами, сферой (областью) проводимой им государственной политики (вопросами, находящимися в его ведении), - в случае, если инвестор (инвесторы) и (или) реализующая организация не претендуют на реализацию инвестиционного проекта в рамках инвестиционного договора на земельном участке, включенном в перечень участков;  
7.2. Управлением делами Президента Республики Беларусь (далее - Управление делами) либо Оперативно-аналитическим центром при Президенте Республики Беларусь (далее - Оперативно-аналитический центр), по вопросам, находящимся в их ведении, - в случаях, указанных в абзацах втором и третьем подпункта 7.1 настоящего пункта, и при этом не требуется возмещение затрат (части затрат), связанных с созданием объектов (их частей) магистральной инженерной инфраструктуры, распределительной инженерной инфраструктуры и распределительной транспортной инфраструктуры (далее - объекты инфраструктуры).

8. В предложение включаются:  
8.1. заявление инициатора, подписанное инвестором (инвесторами).

В случае если проектом инвестиционного договора предусматривается его заключение двумя и более инвесторами или инвестором (инвесторами) и реализующей организацией, то заявление инициатора может быть представлено и подписано одним из инвесторов или реализующей организацией.

От имени инвестора (инвесторов) и реализующей организации заявление инициатора может быть представлено и подписано уполномоченным ими лицом.

В заявлении инициатора должна быть указана информация о (об):  
месте размещения и площади земельного участка, включенного в перечень участков, либо иного земельного участка (если инвестор (инвесторы) и (или) реализующая организация претендуют на реализацию инвестиционного проекта в рамках инвестиционного договора на одном из таких земельных участков) и обоснование выбора такого земельного участка;  
соответствии инвестора (инвесторов) и реализующей организации требованиям, предусмотренным в пункте 3 настоящего Положения, а инвестиционного проекта в рамках инвестиционного договора - критериям, предусмотренным в пункте 5 настоящего Положения;  
виде деятельности (секторе экономики), которому соответствует предлагаемый к реализации инвестиционный проект;  
объеме инвестиций, планируемых по инвестиционному проекту, включая инвестиции в основной капитал;  
готовности создания и наличии заинтересованности в возмещении инвестору (инвесторам) и (или) реализующей организации затрат (части затрат), связанных с созданием объектов инфраструктуры, в случае реализации инвестиционного проекта в рамках инвестиционного договора на территории промышленных, аграрно-промышленных, аграрных, природоохранных и туристско-рекреационных районов из числа отдельных регионов (указывается при необходимости). В этом случае также указывается необходимая для эксплуатации объекта осуществления инвестиций мощность объекта инфраструктуры;  
отсутствии с 23 июля 2024 г. нарушений норм пункта 2 статьи 100 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности за три года, предшествующих дате регистрации предложения инициатора;  
8.2. проект инвестиционного договора, подписанный инвестором (инвесторами) и реализующей организацией (при ее наличии), и его электронная копия;  
8.3. заверенная инициатором копия документа, удостоверяющего личность инвестора (инвесторов) (для физических лиц);  
8.4. заверенные инициатором копии следующих документов в отношении юридических лиц, иностранных организаций, не являющихся юридическими лицами:  
документы, подтверждающие полномочия лица (лиц), подписавшего проект инвестиционного договора, на его подписание;  
учредительные документы инвестора (инвесторов) и реализующей организации (при ее наличии);  
8.5. документы, подтверждающие соответствие инвестора (инвесторов) и реализующей организации требованиям, предусмотренным в пункте 3 настоящего Положения;  
8.6. сведения об участниках инвестора (инвесторов), а также лицах, которые являются собственниками имущества инвестора (инвесторов), либо владеют 10 и более процентами акций (долей в уставном фонде) инвестора (инвесторов), либо прямо или косвенно имеют право или возможность влиять на принимаемые им решения или иным образом контролировать его действия:  
фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство или подданство (для физических лиц);  
полное наименование, страна учреждения и место нахождения (для юридических лиц, иностранных организаций, не являющихся юридическими лицами);  
8.7. заверенные копии:  
аудиторского заключения (для юридических лиц, являющихся резидентами Республики Беларусь), или заключения по результатам проведения финансового Due Diligence, или аудиторского заключения международного стандарта ISA 700 с переводом на белорусский или русский язык (для юридических лиц, не являющихся резидентами Республики Беларусь, иностранных организаций, не являющихся юридическими лицами). Такие заключения представляются за два года, предшествующих дате регистрации предложения, а для инвестора (инвесторов) и реализующей организации, с даты создания которых прошло менее двух лет, - за период деятельности и должны содержать оценку финансового состояния инвестора (инвесторов) и реализующей организации, их возможностей по осуществлению заявленных инвестиций;  
сведений банков об остатках денежных средств на счетах, письма банков и (или) иные документы (при их наличии), подтверждающие намерения кредиторов (банков), других лиц предоставить средства для реализации инвестиционного проекта инвестору (инвесторам) и (или) реализующей организации, в том числе в форме кредитов, займов, ссуд с указанием ориентировочных сумм предоставляемых средств и условий их предоставления;  
8.8. бизнес-план инвестиционного проекта, подготовленный в соответствии с требованиями к разработке бизнес-планов инвестиционных проектов, устанавливаемыми Министерством экономики.  
В бизнес-плане инвестиционного проекта в обязательном порядке отражается информация о запрашиваемых в рамках инвестиционного договора льготах и (или) преференциях;  
8.9. заключение по результатам анализа бизнес-плана инвестиционного проекта, проводимого Банком развития, - в случае, если Банк развития участвует в финансировании инвестиционного проекта.

9. В случае представления указанных в пункте 8 настоящего Положения документов не на государственных языках Республики Беларусь инициатор должен обеспечить их перевод на белорусский или русский язык. Верность перевода или подлинность подписи переводчика должна быть засвидетельствована нотариусом.  
Документы, указанные в пункте 8 настоящего Положения, выданные на территории другого государства, должны быть легализованы в дипломатических представительствах или консульских учреждениях Республики Беларусь, если иное не предусмотрено международными договорами Республики Беларусь.

10. В случае, если проектом инвестиционного договора предусматривается его заключение двумя и более инвесторами или инвестором (инвесторами) и реализующей организацией, документы, указанные в подпунктах 8.3 - 8.7 пункта 8< настоящего Положения, представляются в отношении каждого инвестора и реализующей организации.