

АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

08.06.2023 г.

г.Новосибирск

№ 1241-па

Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов», руководствуясь Уставом Новосибирского района Новосибирской области, администрация Новосибирского района Новосибирской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (Приложение).

2. Управлению экономического развития, промышленности и торговли администрации Новосибирского района Новосибирской области (Марусина Н.Д.) обеспечить опубликование постановления в газете «Новосибирский район – территория развития» и размещение на сайте администрации Новосибирского района Новосибирской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя главы администрации Новосибирского района Новосибирской области Сергееву Т.Н.

Глава района



А.Г.Михайлов

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации
Новосибирского района
Новосибирской области
от 08.06.2023 № 1241-па

ПОРЯДОК

**рассмотрения документов, обосновывающих соответствие
масштабного инвестиционного проекта, связанного
со строительством жилья, критериям, установленным
законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ
«Об установлении критериев, которым должны
соответствовать объекты социально-культурного
и коммунально-бытового назначения, масштабные
инвестиционные проекты, для размещения (реализации)
которых предоставляются земельные участки в аренду
без проведения торгов**

1. Порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее, соответственно - Порядок, Закон Новосибирской области), определяет порядок действий при поступлении в администрацию Новосибирского района Новосибирской области (далее - администрация) от юридических лиц обращений о размещении (реализации) объектов, связанных со строительством жилья и их соответствии критериям, установленным Законом Новосибирской области, на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Новосибирского района Новосибирской области, за исключением случаев, когда государственная собственность на земельный участок не разграничена и он расположен в границах муниципальных образований Новосибирской области, указанных в приложении № 1 к Закону Новосибирской области от 18.12.2015 № 27-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и органами государственной власти Новосибирской области и внесении изменения в статью 3 Закона Новосибирской области «Об отдельных вопросах организации местного самоуправления в Новосибирской области» (далее - земельный участок).

2. Для целей настоящего Порядка используются следующие термины:

1) проект - масштабный инвестиционный проект, связанный со строительством жилья, критерии для которого установлены Законом Новосибирской области, и подлежащий реализации в течение срока до 10 лет;

2) ходатайство - обращение юридического лица (юридических лиц) в администрацию о рассмотрении возможности реализации проекта на земельном участке и о соответствии проекта критериям, установленным Законом Новосибирской области;

3) инициатор проекта - юридическое лицо (юридические лица), обращающееся (обращающиеся) в администрацию с ходатайством или с обращением к Губернатору Новосибирской области;

4) декларация инициатора проекта - документ, составленный инициатором проекта по форме, содержащей сведения об инициаторе проекта, проекте и обязательства инициатора проекта;

5) эскизный проект - документы, описывающие и иллюстрирующие порядок реализации проекта, претендующего на соответствие критериям Закона Новосибирской области:

а) ситуационный план индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки и (или) многоквартирного дома (многоквартирных домов);

б) схема генерального плана застройки;

в) план этажей индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки и (или) многоквартирного дома (многоквартирных домов);

г) разрезы индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки и (или) многоквартирного дома (многоквартирных домов);

д) пояснительная записка, описывающая порядок реализации проекта;

6) обращение к Губернатору Новосибирской области - предложение администрации, направляемое Губернатору Новосибирской области, о возможности реализации проекта инициатором проекта на земельном участке с приложением документов, предусмотренных Порядком;

7) строящийся многоквартирный дом, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома, - объект, на завершение которого (которых) инициатор проекта направляет денежные средства (в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области), который определяется администрацией;

8) уполномоченное структурное подразделение - управление экономического развития, промышленности и торговли администрации.

3. В целях реализации проекта на земельном участке инициатор проекта направляет ходатайство в администрацию.

4. К ходатайству прилагаются следующие документы, установленные Порядком рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 г. № 138-п (далее - Порядок Новосибирской области):

1) декларация инициатора проекта по форме, установленной приложением № 2 к Порядку Новосибирской области;

2) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, которая получена не ранее чем за 30 дней до даты направления ходатайства (за исключением случая, если инициатор проекта является иностранным юридическим лицом);

3) выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, выданная не ранее чем за 30 дней до даты направления ходатайства, или копия проекта межевания территории, если такой проект утвержден и земельный участок предстоит образовать либо земельный участок подлежит образованию исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

4) копии учредительных документов инициатора проекта со всеми изменениями и дополнениями, существующими на дату представления ходатайства;

5) документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего декларацию инициатора проекта, на осуществление действий от имени инициатора проекта (копия решения о назначении или об избрании либо копия приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которыми такое физическое лицо обладает правом действовать от имени инициатора проекта без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени инициатора проекта действует другое лицо, к ходатайству также прикладывается доверенность на осуществление действий от имени инициатора проекта, заверенная печатью инициатора проекта (при наличии печати) и подписанная руководителем или уполномоченным руководителем лицом. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем, к ходатайству также прикладывается документ, подтверждающий полномочия уполномоченного лица;

6) справка о состоянии расчетов по налогам, сборам, пеням, штрафам, выданная Инспекцией Федеральной налоговой службы по месту регистрации инициатора проекта (далее - налоговый орган) на дату не ранее чем за 30 дней до даты направления ходатайства;

7) справки о состоянии расчетов по страховым взносам, пеням и штрафам в Социальный фонд Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, выданные налоговым органом не ранее чем за 30 дней до даты направления ходатайства;

8) эскизный проект на бумажном носителе;

9) копии разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию за последние два года, предшествующие дате подачи ходатайства в орган местного самоуправления, подтверждающих наличие у инициатора проекта опыта работы в качестве застройщика не менее чем 2 года и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов за последние 2 года, предшествующие дате подачи ходатайства (обращения), общей площадью не менее 10000 квадратных метров;

10) выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является инициатор проекта, с указанием сведений о наличии у инициатора проекта свидетельства о допуске к работам по организации строительства (реконструкции) многоквартирных домов или жилых домов, которые оказывают влияние на безопасность таких объектов капитального

строительства (за исключением случаев, когда проект, предлагаемый инициатором, не связан со строительством объектов, требующих наличия свидетельства о допуске к работам по организации строительства (реконструкции) многоквартирных домов или жилых домов, которые оказывают влияние на безопасность таких объектов капитального строительства);

11) расчет нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности инициатора проекта, подготовленный в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика», с приложением бухгалтерской отчетности юридического лица за два предшествующих календарных года и истекшие отчетные периоды текущего года либо за все истекшие отчетные периоды с момента создания юридического лица, если с этого момента до даты направления ходатайства прошло менее двух календарных лет в случае осуществления строительства без использования счетов эскроу;

12) бухгалтерская отчетность (Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах) инициатора проекта за предыдущий отчетный год с отметкой налогового органа;

13) документ, подтверждающий наличие собственных и (или) привлекаемых для реализации проекта средств в размере заявленных инвестиций (гарантийное письмо, копия соглашения о намерениях финансирования проекта, справка банка, обслуживающего инициатора проекта, об оборотах по расчетным и валютным счетам за период один год до даты направления ходатайства в разбивке по месяцам, копия договора займа, копия кредитного договора, иной документ, подтверждающий возможность финансирования проекта);

14) в случае передачи инициатором проекта жилых помещений, находящихся в собственности инициатора, к обращению прикладывается выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности инициатора проекта на жилые помещения, указанные в декларации инициатора;

15) график перечисления денежных средств на завершение проблемного объекта, при этом перечисление денежных средств осуществляется ежемесячно равными долями в срок не позднее IV квартала отчетного года включительно начиная с даты заключения договора аренды земельного участка.

5. Документы, выданные, составленные или удостоверенные компетентным органом иностранного государства, должны быть легализованы либо иметь апостиль, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации. Документы, выполненные на иностранном языке, представляются вместе с нотариально заверенным переводом на русский язык.

6. Инициатор проекта должен соответствовать следующим требованиям:

1) отсутствие нахождения в стадии реорганизации, ликвидации или банкротства и отсутствие ограничения в осуществлении соответствующего вида деятельности;

2) отсутствие просроченной задолженности по выплате заработной платы, недоимки по налогам, подлежащим перечислению в бюджеты бюджетной

системы Российской Федерации (за исключением отсроченной, рассроченной, в том числе в порядке реструктуризации, приостановленной к взысканию);

3) отсутствие юридического лица в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

4) отсутствие недоимки по страховым взносам в Социальный фонд Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

5) соблюдение юридическим лицом нормативов финансовой устойчивости его деятельности, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

6) наличие опыта работы в качестве застройщика не менее чем 2 года и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов за последние 2 года, предшествующие дате подачи ходатайства, общей площадью не менее 10000 квадратных метров.

7. Ходатайство регистрируется отделом контрольной работы – общественной приемной Главы Новосибирского района Новосибирской области управления организационно-контрольной работы администрации в день поступления.

Ходатайство направляется Главе Новосибирского района Новосибирской области.

8. Глава Новосибирского района Новосибирской области в течение 5 рабочих дней со дня регистрации ходатайства назначает ответственного из числа заместителей главы администрации в соответствии с утвержденными полномочиями.

9. Уполномоченное структурное подразделение в течение 10 рабочих дней подготавливает проект заключения администрации о возможности (невозможности) реализации проекта на земельном участке (далее - заключение администрации) с учетом представленных предложений заместителей главы администрации Новосибирского района Новосибирской области по курируемым ими вопросам.

В случае, если подготовка проекта заключения администрации и (или) рассмотрение представленных документов требует предоставления дополнительных сведений и (или) документов, уполномоченное структурное подразделение вправе продлить срок рассмотрения ходатайства не более чем на 15 дней, подготовив письменное уведомление об этом инициатору проекта, направившему ходатайство.

Проект заключения администрации или письменное уведомление о продлении срока рассмотрения ходатайства направляется на подпись Главе Новосибирского района Новосибирской области.

10. При поступлении запроса о предоставлении информации от областного исполнительного органа государственной власти Новосибирской области,

уполномоченного на организацию рассмотрения документов, обосновывающих соответствие проектов критериям, установленным Законом Новосибирской области о соответствии (несоответствии) характеристик земельного участка реализации (размещению) проекта, о наличии (отсутствии) предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации оснований для отказа в предоставлении земельного участка, все необходимые сведения и документы подготавливаются в срок, не превышающий 27 дней со дня получения запроса.

11. Основаниями для заключения администрации о невозможности реализации (размещения) и несоответствии проекта критериям, установленным Законом Новосибирской области, являются:

1) выявление в документах, представленных инициатором проекта, недостоверной информации;

2) несоответствие проекта критериям, установленным Законом Новосибирской области;

3) подготовка проекта распоряжения Губернатора Новосибирской области по обращению к Губернатору Новосибирской области на испрашиваемом земельном участке, поступившем ранее даты рассматриваемого обращения к Губернатору Новосибирской области;

4) основания для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов, предусмотренные статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

12. В случае, если отсутствуют основания, указанные в пункте 11 Порядка, в течение 5 рабочих дней со дня подписания заключения о возможности реализации проекта на земельном участке уполномоченное структурное подразделение готовит проект обращения администрации к Губернатору Новосибирской области, а также письменное уведомление об удовлетворении ходатайства инициатору проекта.

13. В случае наличия оснований, указанных в пункте 11 Порядка, уполномоченное структурное подразделение в течение 5 рабочих дней со дня подписания направляет инициатору проекта заключение о невозможности реализации проекта на земельном участке.

14. Инициатор проекта после устранения недостатков, замечаний, явившихся основанием для отказа, вправе повторно направить ходатайство, содержащее предложение о реализации проекта инициатором проекта на земельном участке.