

АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

08.06.2023 г.

г.Новосибирск

№ 1238-па

Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, не 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 23.11.2015 г. № 407-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, не 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 объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, не 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 настоящего постановления в газете «Новосибирский

район – территория развития» и размещение на сайте администрации Новосибирского района Новосибирской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

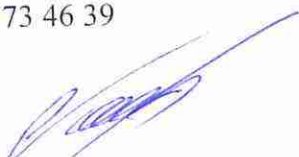
3. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя главы администрации Новосибирского района Новосибирской области Сергею Т.Н.

Глава района



А.Г.Михайлов

П.А.Агапеев
373 46 39



ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации
Новосибирского района
Новосибирской области
от 08.06.2023 № 1238-па

ПОРЯДОК

рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, не 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 объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, не 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 социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, не 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, объект социально-культурного или коммунально-бытового назначения, критерии для которого установлены Законом Новосибирской области и подлежащий реализации (размещению) в течение срока до 5 лет, за исключением проектов, предполагающих создание индустриального (промышленного) парка или промышленного технопарка и подлежащих реализации в течение срока до 8 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;

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

а) согласно приложению № 2 к Порядку рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, не связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 23.11.2015 г. № 407-п (далее - Порядок Новосибирской области), в случае, если проект претендует на соответствие критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области;

б) согласно приложению № 3 к Порядку Новосибирской области, в случае, если проект претендует на соответствие критериям, установленным частью 1 статьи 1.1 Закона Новосибирской области;

5) 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;

б) срок реализации проекта - период в течение срока окупаемости проекта, но не более 5 лет; для проектов, предполагающих создание индустриального (промышленного) парка или промышленного технопарка, - не более 8 лет.

При этом сроком начала реализации проекта является дата заключения договора аренды земельного участка, а сроком завершения проекта является дата ввода объекта капитального строительства (последнего из объектов) в эксплуатацию;

7) 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 Новосибирской области:

- 1) декларация инициатора проекта;
- 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) подготовленная в соответствии с требованиями, установленными приказом Росреестра от 19.04.2022 № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе», схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в случае если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;
- 5) копии учредительных документов инициатора проекта со всеми изменениями и дополнениями, существующими на дату представления ходатайства;
- 6) 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;

7) 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;

8) 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.

5. В случае если проект претендует на соответствие критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, к ходатайству, помимо документов, указанных в пункте 4 Порядка, дополнительно прилагаются следующие документы:

1) бухгалтерская отчетность (Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах) инициатора проекта за предыдущий отчетный год с отметкой налогового органа либо уведомление о ее отсутствии для инициатора проекта, зарегистрированного в текущем году;

2) бизнес-план проекта, содержащий следующие сведения:

а) наименование проекта, дата утверждения бизнес-плана проекта инициатором проекта, а также дата, на которую представленные в бизнес-плане проекта сведения являются актуальными;

б) краткое описание (резюме) проекта;

в) сведения об инициаторе проекта и его текущей деятельности: опыт работы, производимая продукция (работы, услуги) (при наличии), сведения о других организациях, участвующих в реализации проекта (при наличии);

г) текущее состояние (стадия) реализации проекта;

д) характеристика планируемой продукции (работ, услуг) и рынка сбыта: основные характеристики планируемой продукции (работ, услуг), наличие конкурентных преимуществ, характеристика существующего рынка сбыта (объем рынка, текущие и планируемые цены на продукцию и услуги), характеристика отрасли и существующих и потенциальных потребителей, оценка эффекта от региональной кооперации при реализации проекта;

е) характеристика используемых в проекте оборудования и технологий: характеристика используемого оборудования (наименование, стоимость, мощность), сведения о применении инновационных и наукоемких технологий, наличии сертификатов, лицензий, иных нематериальных активов;

ж) инфраструктурное обеспечение проекта и экологические вопросы производства продукции (работ, услуг): место (адрес) реализации проекта, сведения о земельных участках для реализации проекта, о наличии сетей водоснабжения, канализования, газоснабжения, заявляемое максимальное потребление электрической мощности, тепловой мощности, необходимых для реализации проекта, сведения о наличии соответствующих согласований, разрешений, проектной документации на объекты проекта, факторы воздействия проекта на окружающую среду, сведения об экологической экспертизе;

з) организационный план проекта, включая обоснованную программу обеспечения трудовыми ресурсами, необходимыми для реализации проекта, подготовленную в соответствии с методическими рекомендациями для инвесторов по разработке обоснованной программы обеспечения трудовыми ресурсами, необходимыми для реализации инвестиционного проекта, утвержденными приказом министерства труда и социального развития Новосибирской области от 13.01.2020 № 5 «Об утверждении методических рекомендаций для инвесторов по разработке обоснованной программы обеспечения трудовыми ресурсами, необходимыми для реализации инвестиционного проекта»;

и) производственный план и план продаж продукции (работ, услуг) проекта;

к) финансовый план и план инвестиционных затрат проекта, включая план операционных затрат в разрезе постоянных и переменных затрат, сводный бюджет доходов и расходов в разрезе операционной, финансовой и инвестиционной деятельности (с учетом планируемой государственной поддержки инвестиционной деятельности), план отчислений в разрезе налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, план необходимой государственной поддержки инвестиционной деятельности в разрезе мер;

л) показатели эффективности проекта (рентабельность продаж, срок окупаемости проекта, внутренняя норма доходности (IRR) и чистый дисконтированный доход (NPV) с применением ставки дисконтирования, равной размеру ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату утверждения инициатором проекта бизнес-плана проекта, рассчитываемые за период, превышающий срок окупаемости проекта на один год, количество создаваемых новых рабочих мест по проекту);

м) оценка рисков;

3) копия протокола заседания Совета по инвестициям Новосибирской области, на котором была одобрена реализация проекта;

4) 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 текущий год в разбивке по месяцам, копия договора займа, копия кредитного договора, иной документ, подтверждающий возможность финансирования проекта).

6. В случае если проект претендует на соответствие критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, и предполагает создание индустриального (промышленного) парка или технопарка к ходатайству инициатор проекта прилагает перечень потенциальных резидентов.

7. В случае если проект претендует на соответствие критериям, установленным частью 1 статьи 1.1 Закона Новосибирской области, к

ходатайству, помимо документов, указанных в пункте 4 Порядка, дополнительно прилагаются:

1) бухгалтерская отчетность (Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах) инициатора проекта за предыдущий отчетный год с отметкой налогового органа либо уведомление о ее отсутствии для инициатора проекта, зарегистрированного в текущем году;

2) 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 текущий год в разбивке по месяцам, копия договора займа, копия кредитного договора, иной документ, подтверждающий возможность финансирования проекта).

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. При поступлении запроса от областного исполнительного органа государственной власти Новосибирской области, уполномоченного на организацию рассмотрения документов, обосновывающих соответствие проектов критериям, установленным Законом Новосибирской области, о предоставлении заключения администрации о возможности реализации проекта на земельном участке, в том числе о наличии (отсутствии) предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации оснований для отказа в предоставлении земельного участка, и о соответствии проекта критериям, установленным Законом Новосибирской области (в случае если земельный участок находится в муниципальной собственности или государственная собственность на земельный участок не разграничена), такое заключение подготавливается в срок, не превышающий 27 дней со дня получения запроса.

14. 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.

15. В случае, если отсутствуют основания, указанные в пункте 14 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.

16. В случае наличия оснований, указанных в пункте 14 Порядка, уполномоченное структурное подразделение в течение 5 рабочих дней со дня подписания направляет инициатору проекта заключение о невозможности реализации проекта на земельном участке.

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