

КАБИНЕТ МИНИСТРОВ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении Порядка определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, законом Чувашской Республики от 22 июня 2015 года № 32 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики, муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов»

Кабинет Министров Чувашской Республики п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения соответствия масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», и рассмотрения заявлений юридических лиц, претендующих на земельные участки.

2. Настоящее постановление вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

Председатель Кабинета Министров
Чувашской Республики

И.Моторин



УТВЕРЖДЕН
постановлением Кабинета Министров
Чувашской Республики
от

**Порядок
определения соответствия масштабных инвестиционных проектов в сфере
жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б»
пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях,
которым должны соответствовать объекты социально-культурного и
коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты,
для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в
аренду без проведения торгов»**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регламентирует механизм определение соответствия инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики от 22 июня 2015 г. № 32 «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», и рассмотрения заявлений юридических лиц, претендующих на земельные участки (далее – закон Чувашской Республики).

1.2. В настоящем Порядке используются следующие основные понятия:
масштабный инвестиционный проект в сфере жилищного строительства – проект в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором инвестиционного проекта, предполагает строительство многоквартирного дома на предоставляемом участке с условием исполнения обязательств по завершению строительства многоквартирного дома, расположенного на ином земельном участке и включенного в сводный перечень проблемных объектов на территории Чувашской Республики в соответствии со статьей 5 Закона Чувашской Республики от 25 ноября 2011 г. № 67 «О защите прав граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Чувашской Республики» (далее – Проект);

застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» подпункт 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаям безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

Федерации» (далее – Федеральный закон) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство, и не исполнившее предусмотренные договором участия в долевом строительстве обязательства по передаче жилых помещений в многоквартирном доме участнику долевого строительства;

проблемный объект – незавершенный строительством многоквартирный дом, создание которого осуществляется (осуществлялось) на территории Чувашской Республики с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом и по которому застройщиком не исполнены обязательства в течение более 6 месяцев с даты, установленной в договоре, при отсутствии прироста вложений в незавершенное строительство объекта строительства в течение двух последовательных отчетных периодов или введение в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, сведения о котором включены в сводный реестр проблемных объектов в соответствии с постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 11 июля 2012 г. № 289 «Об утверждении Порядка и ведения сводного перечня проблемных объектов на территории Чувашской Республики»;

новый застройщик – хозяйственное общество, принявшее на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта и предоставлению жилого помещения гражданину – участнику долевого строительства многоквартирного дома, пострадавшему от действий (бездействия) застройщика на территории Чувашской Республики, путем:

уступки прав и обязанностей застройщика проблемного объекта (перемена лиц в обязательствах) или приобретения прав застройщика проблемного объекта, осуществленной с согласия пострадавших участников строительства и определенного соглашением, заключенным с застройщиком;

приобретения объекта незавершенного строительства и земельного участка (права на земельный участок), предназначенного для размещения объектов незавершенного строительства, в целях исполнения обязательств застройщика перед участниками строительства по передаче жилых помещений в соответствии с положениями статьи 201.15–1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127–ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2. Требования, предъявляемые к новому застройщику, для реализации Проекта

2.1. В отношении нового застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица.

2.2. В отношении нового застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127–ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.3. В отношении нового застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания.

2.4. В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о новом застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.

2.5. В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о новом застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица).

2.6. У нового застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год.

2.7. Отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц.

3. Требования, предъявляемые к земельным участкам, для реализации Проекта соответствующих критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики

3.1. Земельные участки предоставляются новым застройщикам в границах населенных пунктов городского округа или муниципального района, на территории которых ими осуществляется строительство многоквартирного дома, включенного в сводный перечень проблемных объектов.

3.2. Земельные участки предоставляются исходя из наличия свободных земель в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, градостроительной документацией.

3.3. Рыночная стоимость права аренды земельного участка (земельных участков), планируемого для реализации масштабного инвестиционного проекта за

вычетом размера арендной платы за земельный участок (земельных участков), планируемого для реализации масштабного инвестиционного проекта не может быть меньше объема вкладываемых финансовых средств на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов) за вычетом стоимости нереализованных жилых и нежилых помещений в проблемном объекте (проблемных объектах) и рассчитывается по формуле:

$$(PC_{3y} - CA_{3r}) \times n \geq OBFС - ((P_{ж} \times CC_{ж}) + (P_{н} \times CC_{н}));$$

где:

PC_{3y} – рыночная стоимость права аренды земельного участка, планируемого для реализации масштабного инвестиционного проекта;

CA_{3r} – стоимость арендной платы за земельный участок, планируемый для реализации масштабного инвестиционного проекта;

n – период реализации масштабного инвестиционного проекта;

$OBFС$ – объем вкладываемых финансовых средств на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов);

$P_{ж}$ – площадь нереализованных жилых помещений, не являющихся предметом обременения и (или) неисполненных обязательств по оплате ранее заключенных договоров долевого строительства участниками долевого строительства в проблемном объекте (объектах);

$CC_{ж}$ – средняя рыночная стоимость нереализованных жилых помещений, полученная на основании данных последней статистической отчетности, имеющейся на момент направления масштабного инвестиционного проекта в Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики (далее - Минстрой Чувашии);

$P_{н}$ – площадь нереализованных нежилых помещений, не являющихся предметом обременения и (или) неисполненных обязательств по оплате ранее заключенных договоров долевого строительства участниками долевого строительства в проблемном объекте (объектах);

$CC_{н}$ – средняя рыночная стоимость нереализованных нежилых помещений, полученная на основании данных последней статистической отчетности, имеющейся на момент направления масштабного инвестиционного проекта в Минстрой Чувашии.

3.4. Оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка, планируемого для реализации масштабного инвестиционного проекта, осуществляется:

Министерством юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики (далее – Минюст Чувашии) – в отношении земельного участка, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики;

Администрацией муниципального района (городского округа) – в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

4. Документы, необходимые для рассмотрения вопроса

о соответствии Проекта критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, и порядок их рассмотрения

4.1. Для рассмотрения вопроса о соответствии Проекта критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, новым застройщиком представляются в Минстрой Чувашии (подписанные руководителем и заверенные печатью юридического лица (при наличии печати) следующие документы:

заявление о признании соответствия Проекта критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики (далее – заявление), в котором указываются:

а) наименование и место нахождения юридического лица, а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика;

б) кадастровый номер испрашиваемого земельного участка, сведения о правах на земельный участок (земельные участки), местоположение, адрес, площадь земельного участка (земельных участков);

в) наименование и (или) краткая характеристика (описание) Проекта, в отношении которого подано заявление;

г) сведения о плановой стоимости и периоде реализации (создания) Проекта;

д) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты и контактные телефоны для связи.

4.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

а) документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица, который в силу закона, иного правового акта или учредительного документа юридического лица уполномочен выступать от имени заявителя;

б) копии бухгалтерской (финансовой) отчетности юридического лица за последние два финансовых года (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к ним) с отметкой налогового органа об их принятии, в случае проведения обязательного аудита - с приложением копий аудиторских заключений по результатам аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за последние два финансовых года или за весь период деятельности заявителя (в случае, если юридическое лицо создано менее трех финансовых лет назад);

в) копии заключения о достоверности определения сметной стоимости завершения строительства проблемного объекта;

г) копии документов, подтверждающих источники и условия финансирования реализации (создания) проекта в объеме, достаточном для исполнения новым застройщиком обязательств по завершению строительства, вводу в эксплуатацию проблемного объекта;

д) копия решения собрания участников долевого строительства об уступке прав и обязанности застройщика новому застройщику или о приобретении объекта незавершенного строительства и земельного участка (права на земельный участок), предназначенного для размещения объектов незавершенного строительства, в целях исполнения обязательств застройщика перед участниками строительства по передаче жилых помещений;

е) копия договора об уступке прав и обязанностей застройщика проблемного объекта (перемена лиц в обязательствах) или договора купли – продажи объекта

незавершенного строительства и земельного участка (права на земельный участок), предназначенного для размещения проблемного объекта;

ж) концепцию реализации Проекта, предусматривающую его реализацию в два этапа.

Концепция первого этапа Проекта предполагает завершение строительства проблемного объекта и должна содержать следующую информацию:

адрес (строительный адрес) проблемного объекта;

количество жилых помещений, подлежащих передаче участникам долевого строительства, после ввода проблемного объекта в эксплуатацию;

график реализации Проекта, включающий информацию об этапах и о сроках завершения строительства проблемного объекта, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию проблемного объекта (далее – график реализации Проекта);

объемы вкладываемых финансовых средств на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов).

Концепция второго этапа Проекта предполагает строительство многоквартирного дома на предоставляемом земельном участке (земельных участках) с учетом установленных нормативов градостроительного проектирования и должна содержать информацию об основных характеристиках и планируемых сроках строительства многоквартирного дома.

4.3. При реализации новым застройщиком нескольких Проектов документы, указанные в пункте 4.1 – 4.2 настоящего Порядка, представляются по каждому из Проектов отдельно.

4.4. К заявлению могут быть приложены иные документы, подтверждающие соответствие Проекта критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики.

4.5. Новый застройщик вправе самостоятельно представить вместе с заявлением документы и информацию, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги, органов, предоставляющих муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных и муниципальных услуг в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Чувашской Республики, муниципальными правовыми актами.

4.6. Заявление и прилагаемые к нему документы Минстроем Чувашии не рассматриваются в одном из следующих случаев:

заявление и прилагаемые к нему документы заверены неуполномоченным лицом;

заявление и прилагаемые к нему документы не соответствуют требованиям, предусмотренным настоящим Порядком;

не представлен, или представлен неполный пакет документов, указанных в пункте 4.2 настоящего Порядка;

сведения о незавершенном строительстве многоквартирного дома, создание которого осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом о долевом строительстве, отсутствуют в сводном реестре проблемных объектов.

4.7. Минстрой Чувашии в течение трех рабочих дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пунктах 4.2 – 4.5 настоящего Порядка письменно извещает нового застройщика о принятии к рассмотрению заявления либо об отказе в рассмотрении заявления.

4.8. При отсутствии оснований, указанных в пункте 4.6 настоящего Порядка, Минстрой Чувашии в течение трех рабочих дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пунктах 4.2 – 4.5 настоящего Порядка, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и законодательством Чувашской Республики в сфере организации предоставления государственных и муниципальных услуг, направляет межведомственный запрос о представлении (далее – межведомственный запрос):

а) выписки из Единого государственного реестра юридических лиц по состоянию на первое число месяца или предшествующего месяца, в котором планируется подача заявления;

б) справки из налогового органа о наличии (об отсутствии) у нового застройщика задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, срок исполнения по которым наступил в соответствии с законодательством Российской Федерации, по состоянию на первое число месяца или предшествующего месяца, в котором планируется подача заявления.

В случае наличия просроченной задолженности по налогам, сборам, и по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации новым застройщиком в дополнение к документам, указанным в пункте 4.2. настоящего Порядка, представляются копии документов, подтверждающих оплату и (или) соглашение о реструктуризации такой задолженности;

в) копии решения об утверждении документа территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, проекта межевания территории;

г) кадастрового паспорта земельного участка (или кадастровой выписки о земельном участке) – в случае, если испрашиваемый земельный участок образован и поставлен на кадастровый учет, или утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории - в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

д) выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о правах на указанный земельный участок или уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок.

е) информации о наличии (об отсутствии) обременений (ограничений) прав на земельный участок, находящийся в государственной собственности Чувашской Республики (далее – информация Минюста Чувашии);

ж) информации о наличии (об отсутствии) обременений (ограничений) прав на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена и информации об определении возможности (невозможности) предоставления земельного участка новому застройщику с учетом документов территориального

планирования и правил землепользования и застройки (далее – информация администрации муниципального района (городского округа)).

4.9. В зависимости от вида собственности земельного участка, указанного в пункте 3.4 настоящего Порядка, информация Минюстом Чувашии и (или) информация администрацией муниципального района (городского округа) направляется в Минстрой Чувашии в течение 5 рабочих дней со дня получения межведомственного запроса.

4.10. В случае возможности предоставления земельного участка (земельных участков) в зависимости от вида собственности земельного участка, указанного в пункте 3.4. настоящего Порядка, Минюст Чувашии и (или) администрация муниципального района (городского округа) проводят оценку рыночной стоимости права аренды земельного участка, планируемого для реализации Проекта.

Срок подготовки и направления в Минстрой Чувашии копии отчета об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка (земельных участков) – 20 рабочих дней со дня получения межведомственного запроса.

4.11. Минстрой Чувашии в течение 15 рабочих дней со дня получения информации Минюста Чувашии и (или) информации администрации муниципального района (городского округа), указанных в пункте 4.10 –4.11 настоящего Порядка, готовит комплексное заключение по Проекту и выносит его на рассмотрение Рабочей группы по организации эффективной работы по защите прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Чувашской Республики, образованной распоряжением Кабинета Министров Чувашской Республики от 12 марта 2012 г. № 121 – р (далее – Рабочая группа).

4.12. Заседание Рабочей группы проводится в срок не более 10 рабочих дней со дня представления Минстроем Чувашии комплексного заключения по Проекту.

Рабочая группа правомочна проводить заседания и принимать решения, если на заседании присутствует не менее двух третей ее состава. На заседании Рабочей группы могут присутствовать и иные заинтересованные лица.

4.13. Решения Рабочей группы по вопросам повестки дня принимаются открытым голосованием простым большинством голосов полномочных членов Рабочей группы.

Члены Рабочей группы обладают равными правами при принятии решений.

При равенстве голосов решающим является голос председательствующего на заседании Рабочей группы.

4.14. Решение Рабочей группы принимается отдельно по каждому из Проектов и оформляется протоколом заседания Рабочей группы.

Протокол заседания Рабочей группы составляется не позднее двух рабочих дней с даты проведения данного заседания.

Выписка из протокола заседания Рабочей группы в срок не более пяти рабочих дней с даты проведения заседания подлежит направлению новому застройщику, Минюсту Чувашии, администрации муниципального района (городского округа).

4.15. В протоколе заседания Рабочей группы должны содержаться решения, принятые Рабочей группой, поручения и (или) рекомендации.

Рабочая группа принимает одно из следующих решений:

4.15.1. Признать Проект соответствующим критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики.

Рабочей группой:

одобряется план мероприятий по реализации Проекта (далее – план мероприятий) с указанием перечня мероприятий, исполнителей, сроков выполнения мероприятий, сроков представления информации о выполнении мероприятий в Минстрой Чувашии;

поручается подготовить проект распоряжения Главы Чувашской Республики о предоставлении новому застройщику земельного участка в аренду без проведения торгов и в установленном порядке направить его Главе Чувашской Республики.

4.15.2. Отказать в признании Проекта соответствующим критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 закона Чувашской Республики в случае, если:

а) новый застройщик представил недостоверные сведения;

б) новый застройщик не соответствует требованиям, установленным разделом 2 настоящего Порядка;

в) земельный участок, испрашиваемый новым застройщиком для реализации Проекта, имеет обременения (ограничения) прав третьих лиц по информации Минюста Чувашии;

г) земельный участок, испрашиваемый новым застройщиком для реализации Проекта в соответствии с Законом Чувашской Республики, по информации администрации муниципального района (городского округа) не соответствует документам территориального планирования муниципального образования;

д) рыночная стоимость права аренды земельного участка, планируемого для реализации Проекта за вычетом стоимости права арендной платы земельного участка, планируемого для реализации Проекта, рассчитанная в соответствии с пунктом 3.3. настоящего Порядка, превышает объем вкладываемых новым застройщиком финансовых средств на завершение строительства и ввод в эксплуатацию проблемного объекта.

4.16. Минстрой Чувашии ежеквартально в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, готовит для Рабочей группы отчет о выполнении плана мероприятий, указанного в пункте 4.15.1 настоящего Порядка.

4.17. В процессе реализации Проекта Рабочая группа вправе принять решение о прекращении (приостановке) соответствия Проекта критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики на основании:

а) инициативы нового застройщика в связи с отказом в реализации Проекта в соответствии с его заявлением, представленным в Минстрой Чувашии;

б) информации Минстроя Чувашии о реализации Проекта, указанной в подпункте 4.16 настоящего Порядка, а также в случаях, если новый застройщик:

просрочил сроки, установленные графиком реализации Проекта более чем на 2 месяца;

не использует земельный участок, предоставленный ему для реализации Проекта в течение срока, установленного договором аренды земельного участка;

в) процедуры реорганизации, ликвидации или банкротства либо ограничения в осуществлении соответствующего вида деятельности нового застройщика.

Рабочей группой поручается подготовить проект распоряжения Главы Чувашской Республики об отмене решения о предоставлении новому застройщику выбранного земельного участка в аренду без проведения торгов.

Копия распоряжения Главы Чувашской Республики в течение пяти рабочих дней со дня подписания направляется новому застройщику, в Минюст Чувашии, Минстрой Чувашии и администрацию муниципального района (городского округа).

5. Порядок подготовки проекта распоряжения Главы Чувашской Республики

5.1. Подготовка и согласование проекта распоряжения Главы Чувашской Республики осуществляется Минюстом Чувашии в порядке, установленном постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 26 ноября 2005 г. № 288 «О Типовом регламенте внутренней организации деятельности министерств и иных органов исполнительной власти Чувашской Республики» на основании протокола заседания Рабочей группы.

5.2. В случае если земельный участок находится в муниципальной собственности или государственная собственность на земельный участок не разграничена, проект распоряжения Главы Чувашской Республики подлежит согласованию с органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение земельным участком.

5.3. Проект распоряжения должен содержать:

а) сведения о новом застройщике, которому предоставляется земельный участок в аренду без проведения торгов;

б) решение о возможности предоставления юридическому лицу земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации Проекта;

в) цель предоставления земельного участка с указанием сведений об объекте (Проекте), для размещения (реализации) которого предоставляется земельный участок;

г) сведения о земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов, с указанием площади, места расположения, категории земельного участка, вида разрешенного использования, кадастрового номера земельного участка (при наличии);

д) решение о соответствии объекта (Проекта) критериям, установленным законом Чувашской Республики;

е) сведения об органе, уполномоченном на заключение договора аренды земельного участка (в случае если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ) и принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка (в случае если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или границы такого участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

ж) рекомендацию уполномоченному на распоряжение земельным участком органу местного самоуправления:

по заключению договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов либо по принятию решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, при условии, что

испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

по включению в договор аренды земельного участка существенных условий, связанных с размещением объектов или реализацией Проектов, при нарушении которых договор аренды земельного участка подлежит расторжению;

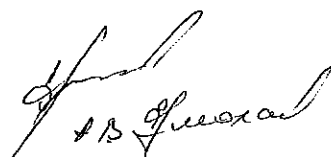
з) поручение Минюсту Чувашии:

по заключению договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики, без проведения торгов либо принятию решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности, при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,

по включению в договор аренды земельного участка существенных условий, связанных с размещением объектов или реализацией проектов, при нарушении которых договор аренды земельного участка подлежит расторжению.

5.4. Распоряжение Главы Чувашской Республики является основанием для заключения органом, уполномоченным на распоряжение испрашиваемым земельным участком, договора аренды земельного участка с новым застройщиком для размещения объектов или реализации проектов, соответствующих установленным законом Чувашской Республики критериям, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, либо принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или границы такого участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.5. Копия распоряжения Главы Чувашской Республики в течение пяти рабочих дней со дня подписания направляется новому застройщику, в Минюст Чувашии, Минстрой Чувашии и администрацию муниципального района (городского округа).



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Кабинета Министров Чувашской Республики «Об утверждении Порядка определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

Проект постановления Кабинета Министров Чувашской Республики «Об утверждении Порядка определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – проект) разработан Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики в соответствии законом Чувашской Республики от 22 июня 2015 года № 32 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Чувашской Республики, муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов» (далее – Закон Чувашской Республики).

Проектом предлагается утвердить Порядок определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», предусматривающий:

требования, предъявляемые к земельным участкам для строительства многоквартирного дома на предоставляемом участке с условием исполнения обязательств по завершению строительства многоквартирного дома, расположенного на ином земельном участке и включенного в сводный перечень проблемных объектов на территории Чувашской Республики в соответствии со статьей 5 Закона Чувашской Республики от 25 ноября 2011 г. № 67 «О защите прав граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Чувашской Республики»;

перечень документов, необходимых для рассмотрения вопроса о соответствии критериям, установленным подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, представляемых новым застройщиком;

порядок рассмотрения документов, представленных новым застройщиком;

порядок принятия решения по результатам рассмотрения документов, представленных новым застройщиком.

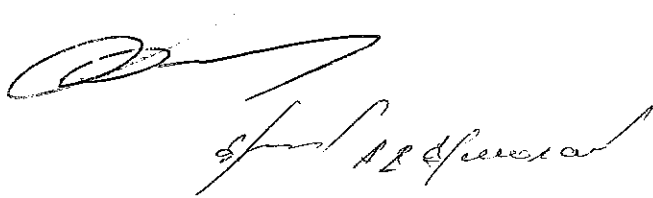
В целях определения воздействия проекта постановления на субъекты предпринимательской деятельности проведена оценка регулирующего воздействия. По результатам оценки регулирующего воздействия не выявлены положения, которые вводят избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствуют их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Принятие проекта постановления не потребует дополнительных расходов из республиканского бюджета Чувашской Республики, а также признания утратившими силу, приостановления действия, изменения или принятия иных нормативных актов Чувашской Республики.

Министр строительства, архитектуры
и жилищно-коммунального хозяйства
Чувашской Республики



В.Ю. Михайлов



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам проведения антикоррупционной экспертизы проекта постановления Кабинета Министров Чувашской Республики «Об утверждении Порядка определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»

В проекте постановления Кабинета Министров Чувашской Республики «Об утверждении Порядка определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» не выявлены коррупциогенные факторы.

Проект постановления Кабинета Министров Чувашской Республики «Об утверждении Порядка определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б» пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» размещен на официальном сайте regulations.csp.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и на официальном сайте Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики в информационно-телекоммуникационной сети Интернет 21 мая 2018 года.

Дата окончания приема заключений по результатам проведения независимой антикоррупционной экспертизы 8 июня 2018 года.

Министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики



В.Ю.Михайлов

7.06.2018.

(дата)

