

Утвержден
постановлением Кабинета Министров
Чувашской Республики
от _____ № _____

Порядок

определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «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»

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регламентирует механизм определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики «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).

1.2. В целях настоящего Порядка используются следующие основные понятия: масштабный инвестиционный проект в сфере жилищного строительства – проект, который в соответствии с обосновывающими документами, представленными его инициатором, предполагает строительство многоквартирного дома на земельном участке, находящемся в государственной собственности Чувашской Республики, муниципальной собственности, или на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, испрашиваемом инициатором инвестиционного проекта в аренду без проведения торгов с условием удовлетворения требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, предусматривающего передачу жилого помещения (далее соответственно – земельный участок, проект);

инициатор инвестиционного проекта – юридическое лицо, которое выступает с обоснованием возможности реализовать проект (далее – инициатор проекта).

Понятия «пострадавшие граждане», «застройщик», используемые в настоящем Порядке, применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации и законодательством Чувашской Республики.

В настоящем Порядке понятие «проблемный объект» используется в значении, определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Способы удовлетворения требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, предусматривающего передачу жилого помещения (далее – договор) приведены в приложении к настоящему Порядку.

1.3. Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики (далее – Минстрой Чувашии) размещает на своем официальном сайте на Портале органов власти Чувашской Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» извещение о начале приема заявлений о признании проекта соответствующим критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики (далее – заявление), и документов, прилагаемых к заявлению, в течение 5 рабочих дней со дня включения проблемного объекта в сводный перечень проблемных объектов на территории Чувашской Республики в соответствии со статьей 5 Закона Чувашской Республики «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Чувашской Республики».

1.4. Минстрой Чувашии на основании информации, полученной от Министерства юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики и администраций муниципальных районов и городских округов, формирует сводный перечень свободных земельных участков, возможных к предоставлению инициатору проекта для реализации проекта в аренду без проведения торгов, и размещает его на своем официальном сайте на Портале органов власти Чувашской Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ежемесячно в срок до 10 числа каждого месяца.

II. Рассмотрение заявления инициатора проекта

2.1. Инициатор проекта для определения соответствия проекта критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, представляет в Минстрой Чувашии заявление, в котором указываются:

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

б) кадастровый номер, место нахождения, адрес, площадь испрашиваемого земельного участка, сведения о правах на него;

в) наименование и краткая характеристика (описание) проекта;

г) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, контактные телефоны для связи с инициатором проекта.

2.2. К заявлению прилагаются следующие документы, заверенные подписью руководителя инициатора проекта и печатью (при наличии печати):

а) копия документа, подтверждающего полномочия представителя инициатора проекта, который в силу закона, иного правового акта или учредительного документа инициатора проекта уполномочен выступать от имени инициатора проекта;

б) копии бухгалтерской (финансовой) отчетности инициатора проекта за

последний финансовый год (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к ним) с отметкой налогового органа об их принятии либо в случае представления отчетности в электронном виде с приложением квитанции о приеме, в случае проведения обязательного аудита - с приложением копий аудиторских заключений по результатам аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний финансовый год;

в) копии документов, подтверждающих источники и условия финансирования в объеме, достаточном для реализации проекта и исполнения инициатором проекта обязательств по удовлетворению требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, предусматривающего передачу жилого помещения;

г) копия решения собрания участников долевого строительства о привлечении инициатора проекта в качестве нового застройщика, который будет являться приобретателем имущества (имущественных прав и обязательств застройщика проблемного объекта), в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства;

д) бизнес-план, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Чувашской Республики, содержащий следующие сведения:

о стоимости проекта;

о количестве пострадавших граждан, требования которых подлежат удовлетворению;

о сроках и способах удовлетворения требований каждого пострадавшего гражданина, вытекающих из договора, предусматривающего передачу жилого помещения;

о количестве жилых помещений, подлежащих передаче пострадавшим гражданам;

описание и характеристика многоквартирного дома, для строительства которого требуется предоставление земельного участка, с учетом установленных нормативов градостроительного проектирования;

об этапах и о сроках завершения строительства многоквартирного дома;

о почтовом (строительном) адресе многоквартирного дома, в котором предоставляются жилые помещения пострадавшим гражданам.

е) обязательство по удовлетворению требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

2.3. При реализации инициатором проекта нескольких проектов документы, указанные в пунктах 2.1, 2.2 настоящего Порядка, представляются по каждому из проектов отдельно.

2.4. Заявление Минстроем Чувашии не рассматривается в случаях, если:

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 не в полном объеме пакет документов, указанных в пункте 2.2 настоящего Порядка;

сведения о пострадавших гражданах отсутствуют в реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, и чьи права нарушены на территории Чувашской Республики, предусмотренном статьей

6 Закона Чувашской Республики «О защите прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Чувашской Республики»;

инициатор проекта находится в стадии реорганизации, ликвидации или банкротства.

2.5. При поступлении заявления и документов, указанных в пунктах 2.1, 2.2 настоящего Порядка, Минстрой Чувашии в тот же день осуществляет их регистрацию и в течение трех рабочих дней со дня регистрации письменно извещает инициатора проекта о принятии к рассмотрению заявления либо об отказе в рассмотрении заявления.

2.6. При отсутствии оснований, указанных в пункте 2.4 настоящего Порядка, Минстрой Чувашии в течение трех рабочих дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пунктах 2.1, 2.2 настоящего Порядка, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и законодательством Чувашской Республики в сфере организации предоставления государственных и муниципальных услуг, направляет межведомственный запрос о предоставлении:

выписки из Единого государственного реестра юридических лиц по состоянию на первое число месяца, в котором подано заявление;

сведений о наличии (об отсутствии) у инвестора неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, выданных не ранее чем за 30 дней до дня подачи заявления;

выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок.

Указанные в абзацах втором - четвертом настоящего пункта документы могут быть предоставлены инициатором проекта по собственной инициативе.

При наличии неисполненной обязанности по сведениям, указанным в абзаце третьем настоящего пункта, инициатор проекта вправе до принятия решения о соответствии (несоответствии) проекта критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, представить заверенные подписью руководителя и печатью (при наличии печати) копии платежных документов, подтверждающих оплату налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, или уточненную справку из налогового органа об отсутствии неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

2.7 Минстрой Чувашии в течение трех рабочих дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пунктах 2.1, 2.2 настоящего Порядка, направляет в администрацию муниципального района (городского округа), на территории которого расположен испрашиваемый земельный участок, в электронном виде копии представленных инициатором проекта документов для подготовки информации об определении возможности (невозможности) предоставления земельного участка инициатору проекта с учетом документов территориального планирования и правил землепользования и застройки (далее - информация).

В течение пяти рабочих дней со дня получения копий документов, указанных в абзаце первом настоящего пункта, администрацией муниципального района

(городского округа), на территории которого планируется завершить строительство проблемного объекта, информация направляется в Минстрой Чувашии.

III. Принятие решения о соответствии проекта критерию,
установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3
Закона Чувашской Республики

3.1. Минстрой Чувашии в течение 15 рабочих дней со дня получения информации готовит комплексное заключение по проекту и представляет 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, созданной решением Кабинета Министров Чувашской Республики (далее – рабочая группа).

3.2. Рабочая группа в срок не более 10 рабочих дней со дня получения комплексного заключения по проекту, представленного Минстроем Чувашии, проводит заседание, на котором принимает одно из следующих решений:

о соответствии проекта критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики;

о несоответствии проекта критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики.

3.3. В случае поступления более одного заявления в отношении одного и того же испрашиваемого земельного участка рабочая группа принимает решение о соответствии проекта критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, по результатам оценки документов, указанных в подпунктах «б», «в» и «г» пункта 2.2 настоящего Порядка (далее – оценка документов).

Оценка документов осуществляется по следующим значениям:

показатель норматива оценки финансовой устойчивости деятельности инициатора проекта;

количество пострадавших граждан, требования которых будут удовлетворены; сроки удовлетворения требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

3.4. 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 со дня проведения заседания.

Выписка из протокола заседания рабочей группы в срок не более пяти рабочих дней со дня проведения заседания направляется инициатору проекта, органам, уполномоченным на управление и распоряжение испрашиваемым земельным участком и земельным участком, на территории которого планируется завершение строительства проблемного объекта, а также органу исполнительной власти Чувашской Республики, уполномоченному разрабатывать проекты распоряжений Главы Чувашской Республики, касающихся сферы управления и распоряжения земельными участками, расположенными на территории Чувашской Республики, для подготовки проекта распоряжения Главы Чувашской Республики о предоставлении испрашиваемого земельного участка инициатору проекта для

реализации проекта в аренду без торгов.

3.5. Решение о несоответствии проекта критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, принимается рабочей группой в случаях, если:

- а) инициатор проекта представил недостоверные сведения;
- б) земельный участок, испрашиваемый для реализации проекта, имеет обременения (ограничения) прав третьих лиц;
- в) вид разрешенного использования земельного участка, испрашиваемого инициатором проекта для реализации проекта в соответствии с Законом Чувашской Республики, не соответствует документам территориального планирования и правилам землепользования и застройки муниципального образования.
- г) у инициатора проекта имеется неисполненная обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3.6. При принятии решения, предусмотренного абзацем вторым пункта 3.2 настоящего Порядка, рабочая группа разрабатывает и утверждает план мероприятий по реализации проекта с указанием исполнителей, сроков выполнения мероприятий, сроков представления информации о выполнении мероприятий в Минстрой Чувашии (далее - план мероприятий).

В течение 10 рабочих дней со дня утверждения плана мероприятий Минстрой Чувашии подписывает с администрацией муниципального района (городского округа) и с инициатором проекта соглашение о реализации проекта по типовой форме, утвержденной Минстроем Чувашии.

3.7. Минстрой Чувашии ежеквартально в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, направляет на рассмотрение рабочей группы отчет о выполнении плана мероприятий.

3.8. Рабочая группа на основании отчета о выполнении плана мероприятий, представленного Минстроем Чувашии, принимает решение о прекращении действия решения о соответствии проекта критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, в случаях:

- а) представления в Минстрой Чувашии письма инициатора проекта об отказе от реализации проекта;
- б) невыполнения инициатором проекта сроков реализации плана мероприятий (отставание более чем на 2 месяца);
- в) неиспользования предоставленного инициатору проекта земельного участка в течение срока, установленного договором аренды земельного участка;
- г) процедуры реорганизации, ликвидации или банкротства либо ограничения в осуществлении соответствующего вида деятельности инициатора проекта.

Копия решения рабочей группы о прекращении действия решения о соответствии проекта критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, в течение трех рабочих дней со дня его принятия направляется инициатору проекта, органам, уполномоченным на управление и распоряжение земельным участком, предоставленным инициатору проекта для реализации проекта в аренду без проведения торгов, и земельным участком, на территории которого планировалось завершение строительства проблемного объекта, а также органу исполнительной власти Чувашской Республики, уполномоченному разрабатывать проекты распоряжений Главы

Чувашской Республики, касающихся сферы управления и распоряжения земельными участками, расположенными на территории Чувашской Республики.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.