



Шупашкар хули

г. Чебоксары

Об утверждении Порядка определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критерию, установленному подпунктом «б» 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»

В соответствии с Законом 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» Кабинет Министров Чувашской Республики **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критерию, установленному подпунктом «б» 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 уча-

стка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов».

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

Председатель Кабинета Министров
Чувашской Республики – И.М. Горин



УТВЕРЖДЕН
постановлением Кабинета Министров
Чувашской Республики
от 27.09.2018 № 386

П О Р Я Д О К

определения соответствия масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критерию, установленному подпунктом «б» 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 «б» 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 исполнения им 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 «О защите прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Чувашской Республики» (далее соответственно – земельный участок, проблемный объект, проект);

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

Понятия «новый застройщик», «застройщик», «участники долевого строительства», 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.

II. Рассмотрение заявления инициатора проекта

2.1. Инициатор проекта для определения соответствия проекта критерию, установленному подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, представляет в Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики (далее – Минстрой Чувашии) заявление о признании проекта соответствующим критерию, установленному подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики (далее – 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, в случае проведения обязательного аудита – с приложением копий аудиторских заключений по результатам аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний финансовый год;

в) копия положительного заключения о достоверности определения сметной стоимости завершения строительства проблемного объекта, выданного автономным учреждением Чувашской Республики «Центр экспертизы и ценообразования в строительстве Чувашской Республики» Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики;

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

д) 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;

е) копия договора об уступке прав и обязанностей застройщика (перемена лиц в обязательствах) или договора купли-продажи проблемного объекта и земельного участка (права на земельный участок), предназначенного для размещения проблемного объекта;

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

о стоимости проекта, в том числе о стоимости завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта;

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

о почтовом (строительном) адресе проблемного объекта;

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

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;

з) обязательство по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта.

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 проблемном объекте отсутствуют в сводном перечне проблемных объектов на территории Чувашской Республики, предусмотренном статьей 5 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 либо ограничен в осуществлении соответствующего вида деятельности.

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 «б» 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 «б» 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 «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики;

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

В случае поступления более одного заявления в отношении одних и тех же испрашиваемого земельного участка либо проблемного объекта рабочая группа принимает решение о соответствии критерию, установленному подпунктом «б» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики, проекта, заявление в отношении которого подано раньше других.

3.3. 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.

3.4. Решение о несоответствии проекта критерию, установленному подпунктом «б» 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.

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

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

3.7. Рабочая группа на основании отчета о выполнении плана мероприятий, представленного Минстроем Чувашии, принимает решение о прекращении действия решения о соответствии проекта критерию, установленному подпунктом «б» 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 «б» 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.
