



Шупашкар хули

г. Чебоксары

**Об утверждении Порядка 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»**

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 «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».

2. Министерству юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики ежемесячно в срок до 5 числа представлять в Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики информацию о свободных земельных участках, находящихся в государственной собственности Чувашской Республики, содержащую кадастровый номер, место нахождения, адрес, площадь земельного участка, сведения о правах на него, и ежемесячно в срок до 10 числа размещать ее на своем официальном сайте на Портале органов власти Чувашской Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Рекомендовать администрациям муниципальных районов и городских округов ежемесячно в срок до 5 числа представлять в Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики информацию о свободных земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, содержащую кадастровый номер, место нахождения, адрес, площадь земельного участка, сведения о правах на него, и ежемесячно в срок до 10 числа размещать ее на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и средствах массовой информации, являющихся источником официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

4. 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 17.06.2019 № 234

## П О Р Я Д О К

**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).

В соответствии с законодательством Российской Федерации к пострадавшим гражданам относятся граждане, включенные в реестр пострадавших граж-

дан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Понятие «застройщик», используемое в настоящем Порядке, применяется в значении, определенном законодательством Российской Федерации и законодательством Чувашской Республики.

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 пострадавшего гражданина в реестр пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

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.

## **II. Способы удовлетворения требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, предусматривающего передачу жилого помещения**

2.1. Способы, условия, сроки удовлетворения требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, предусматривающего передачу жилого помещения (далее – договор), указываются в соглашении, заключаемом между инициатором проекта и пострадавшим гражданином (далее – соглашение сторон).

2.2. Соглашением сторон может быть предусмотрено удовлетворение требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, путем предоставления инициатором проекта жилого помещения пострадавшему гражданину в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве, в размере:

равном общей площади жилого помещения, указанной в договоре;  
превышающем общую площадь жилого помещения, указанную в договоре;

меньше площади жилого помещения, указанной в договоре.

2.3. В случае предоставления жилого помещения в размере, превышающем общую площадь жилого помещения, указанную в договоре, пострадавший гражданин обязан произвести инициатору проекта доплату, если иное не будет установлено соглашением сторон.

Размер такой доплаты определяется как произведение разницы площадей между общей площадью жилого помещения, предлагаемой пострадавшему

гражданину инициатором проекта в другом многоквартирном доме, и общей площадью жилого помещения, указанной в договоре, на рыночную стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения, предоставляемого пострадавшему гражданину инициатором проекта в многоквартирном доме, но не выше средней цены 1 кв. метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья типового качества на дату заключения соглашения с инициатором проекта, если иное не будет установлено соглашением сторон.

2.4. В случае предоставления жилого помещения в размере меньше площади жилого помещения, указанной в договоре, пострадавшему гражданину денежная компенсация за разницу площадей между общей площадью жилого помещения, предлагаемого пострадавшему гражданину инициатором проекта в другом многоквартирном доме, и общей площадью жилого помещения, указанной в договоре, не предусматривается, если иное не будет установлено соглашением сторон.

2.5. Соглашением сторон может быть предусмотрено удовлетворение требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, путем выплаты инициатором проекта пострадавшему гражданину денежной компенсации.

Денежная компенсация определяется соразмерно цене договора, уплаченной пострадавшим гражданином, если иное не будет установлено соглашением сторон.

2.6. В случае если пострадавший гражданин исполнил обязательство по уплате цены договора не в полном объеме, он обязан произвести инициатору проекта доплату в размере задолженности по уплате цены договора, если иное не будет установлено соглашением сторон.

2.7. Удовлетворение требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, обеспечивается инициатором проекта в срок, установленный соглашением сторон, но не позднее трех лет со дня заключения договора аренды земельного участка в целях реализации проекта.

2.8. Если пострадавшим гражданином заключены два и более договора, удовлетворение требования пострадавшего гражданина, вытекающего из договоров, применяется в отношении одного жилого помещения, указанного в одном из договоров, по выбору пострадавшего гражданина.

2.9. Способы удовлетворения требований пострадавших граждан, вытекающих из договора, указанные в пунктах 2.2 и 2.5 настоящего Порядка, не распространяются на пострадавших граждан:

а) если исполнение обязательств застройщика по передаче жилых помещений обеспечено поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, за исключением случаев:

когда осуществление выплаты по договору, обеспеченному поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика, не может быть осуществлено ввиду введения одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве и (или) ликвидации соответствующей кредитной или страховой организации;

когда застройщиком не исполнена обязанность, установленная частью 44 статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в случае отзыва лицензии на осуществление добровольного имущественного страхования у страховой организации, с которой за-

стройщиком заключен договор страхования, или назначения в такой страховой организации временной администрации;

б) на которых распространяется действие Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

### **III. Рассмотрение заявления инициатора проекта**

3.1. 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.

3.2. 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;

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

стоимость проекта;

количество пострадавших граждан, требования которых, вытекающие из договора, подлежат удовлетворению;

сроки и способы удовлетворения требований каждого пострадавшего гражданина, вытекающих из договора;

количество жилых помещений, подлежащих передаче пострадавшим гражданам;

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

этапы и сроки завершения строительства многоквартирного дома;

почтовый(ые) (строительный(ые) адрес(а) многоквартирного(ых) дома(ов), в котором(ых) предоставляются жилые помещения пострадавшим гражданам;

д) обязательство по удовлетворению требований пострадавших граждан, вытекающих из договора.

3.3. При реализации инициатором проекта нескольких проектов документы, указанные в пунктах 3.1, 3.2 настоящего Порядка, представляются по каждому из проектов отдельно.

3.4. 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 3.2 настоящего Порядка;

сведения о пострадавших гражданах отсутствуют в реестре пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

инициатор проекта находится в процессе реорганизации, ликвидации или банкротства.

3.5. При поступлении заявления и документов, указанных в пунктах 3.1, 3.2 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.

3.6. При отсутствии оснований, указанных в пункте 3.4 настоящего Порядка, Минстрой Чувашии в течение трех рабочих дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пунктах 3.1, 3.2 настоящего Порядка, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и законодательством Чувашской Республики в сфере организации предоставления государственных и муниципальных услуг, направляет межведомственный запрос о представлении:

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 представлены 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.

3.7. Минстрой Чувашии в течение трех рабочих дней со дня регистрации заявления и документов, указанных в пунктах 3.1, 3.2 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) информация направляется в Минстрой Чувашии.

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

4.1. 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).

4.2. 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.

4.3. 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 докумен-



тов, указанных в подпунктах «б» – «г» пункта 3.2 настоящего Порядка (далее – оценка документов).

Оценка документов осуществляется по балльной системе по следующим показателям оценки:

а) коэффициент финансовой устойчивости инициатора проекта (отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к валюте баланса):

более 0,7 – 2 балла;

менее 0,7 – 0 баллов;

б) количество пострадавших граждан, требования которых вытекают из договора и будут удовлетворены:

менее 30 граждан – 1 балл;

более 30 граждан – 2 балла;

в) срок удовлетворения требований пострадавших граждан, вытекающих из договора:

менее 12 месяцев – 2 балла;

более 12 месяцев – 1 балл.

По результатам оценки документов рабочей группой формируется рейтинг проектов в порядке убывания присвоенных им суммарных баллов.

Проект, получивший наибольший суммарный балл, согласно сформированному рейтингу проектов признается соответствующим критерию, установленному подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Чувашской Республики.

4.4. Решение рабочей группы принимается отдельно по каждому из проектов и оформляется протоколом заседания рабочей группы.

Протокол заседания рабочей группы составляется в срок 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 реализация проекта, 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.

4.5. 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) 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;

в) инициатором проекта не обеспечено соблюдение требований, указанных в пункте 2.9 настоящего Порядка.

4.6. При принятии решения, предусмотренного абзацем вторым пункта 4.2 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.

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

4.8. 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, в том числе непредставления инициатором проекта соглашения сторон (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.

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, 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.

---