



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04 апреля 2017 г. № 143-пп

г. Архангельск

Об утверждении Порядка принятия решения о соответствии инвестиционного проекта критерию масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего в том числе завершение строительства многоквартирных домов, жилые помещения в которых предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены

В соответствии со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 10 областного закона от 02 июля 2012 года № 522-32-ОЗ «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области» Правительство Архангельской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок принятия решения о соответствии инвестиционного проекта критерию масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего в том числе завершение строительства многоквартирных домов, жилые помещения в которых предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Первый заместитель Губернатора
Архангельской области –
председатель Правительства
Архангельской области**



А.В. Алсуфьев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Архангельской области
от 04 апреля 2017 г. № 143-пп

П О Р Я Д О К
принятия решения о соответствии инвестиционного проекта
критерию масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего
в том числе завершение строительства многоквартирных домов,
жилые помещения в которых предполагается передавать гражданам,
чьи денежные средства привлечены для строительства
многоквартирных домов и чьи права нарушены

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок, разработанный в соответствии со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 10 областного закона от 02 июля 2012 года № 522-32-ОЗ «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области», устанавливает порядок принятия решения о соответствии инвестиционного проекта критерию масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего в том числе завершение строительства многоквартирных домов, жилые помещения в которых предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (далее – критерий масштабного инвестиционного проекта).

II. Порядок рассмотрения обращений инвесторов

2. Для рассмотрения инвестиционного проекта на соответствие критерию масштабного инвестиционного проекта инвестор направляет в инспекцию государственного строительного надзора Архангельской области (далее – инспекция) следующие документы:

1) заявку на предварительный подбор земельного участка, который может быть предоставлен инвестору в аренду без проведения торгов, находящегося в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности, или государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Архангельской области (далее соответственно – заявка, земельный участок), по форме согласно приложению к настоящему Порядку;

2) концепцию инвестиционного проекта.

Инвестиционный проект должен реализовываться в два этапа. Первый этап инвестиционного проекта предполагает строительство или завершение строительства многоквартирного дома, жилые помещения в котором предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома и чьи права нарушены и которые включены в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (далее – реестр). Второй этап инвестиционного проекта предполагает использование предоставленного земельного участка под иные инвестиционные задачи инвестора в соответствии с концепцией инвестиционного проекта.

Концепция инвестиционного проекта оформляется в свободной форме и должна содержать информацию о планах по строительству или завершению строительства многоквартирного дома, жилые помещения в котором предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома и чьи права нарушены, включая объемы финансовых вложений в данное строительство (первый этап инвестиционного проекта), и информацию о планах по использованию предоставляемого земельного участка (второй этап инвестиционного проекта).

3. Инспекция в течение трех рабочих дней со дня регистрации документов, предусмотренных пунктом 2 настоящего Порядка, принимает одно из следующих решений:

1) направить запрос в министерство имущественных отношений Архангельской области и в органы местного самоуправления соответствующего муниципального образования Архангельской области, уполномоченные на предоставление земельных участков (далее – органы местного самоуправления), с целью предварительного подбора земельного участка в соответствии с заявкой, поступившей от инвестора;

2) вернуть документы, предусмотренные пунктом 2 настоящего Порядка, инвестору.

4. Инспекция принимает решение, предусмотренное подпунктом 2 пункта 3 настоящего Порядка, в следующих случаях:

1) представление документов, предусмотренных пунктом 2 настоящего Порядка, не соответствующих требованиям указанного пункта;

2) представление документов, предусмотренных пунктом 2 настоящего Порядка, не в полном объеме;

3) представление документов, предусмотренных пунктом 2 настоящего Порядка, содержащих недостоверные сведения.

5. Министерство имущественных отношений Архангельской области и органы местного самоуправления на основании запроса, предусмотренного подпунктом 1 пункта 3 настоящего Порядка, в течение 10 рабочих дней со дня его регистрации направляют в инспекцию:

1) перечень земельных участков, которые могут быть предоставлены инвестору для реализации инвестиционного проекта (далее – перечень);

2) информацию об отсутствии земельных участков, удовлетворяющих требованиям, предоставленным в заявке;

3) подтверждение возможности предоставления земельного участка для реализации инвестиционного проекта (если в заявке указан конкретный земельный участок).

6. Инспекция в течение трех рабочих дней со дня поступления от министерства имущественных отношений Архангельской области или органов местного самоуправления информации, предусмотренной пунктом 5 настоящего Порядка, направляет указанную информацию инвестору (далее – варианты земельных участков).

Информация о земельном участке, в отношении которого инспекцией направлено уведомление в министерство имущественных отношений Архангельской области или в органы местного самоуправления о согласии инвестора с одним из представленных вариантов земельных участков (далее – отобранный земельный участок), не подлежит направлению иным инвесторам, обратившимся в порядке, предусмотренном пунктом 2 настоящего Порядка.

7. В случае несогласия с представленными вариантами земельных участков инвестор информирует об этом инспекцию в течение 10 рабочих дней со дня получения указанной информации.

8. В случае согласия инвестора с одним из представленных вариантов земельных участков инвестор в течение 40 календарных дней со дня получения вариантов земельных участков представляет в инспекцию следующие документы (далее – документация):

1) общую информацию об инвесторе (указываются организационно-правовая форма, наименование, местонахождение, почтовый адрес и адрес осуществления деятельности, данные о руководителях и учредителях, информация о предыдущей инвестиционной деятельности);

2) копии учредительных документов;

3) копии договоров о намерениях о строительстве или завершении строительства многоквартирного дома, жилые помещения в котором предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома и чьи права нарушены, с застройщиком данного объекта, или копии предварительных договоров, заключенных со всеми гражданами, чьи денежные средства привлечены для строительства соответствующего многоквартирного дома и чьи права нарушены, или копия предварительного договора, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации между инвестором и жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, созданным гражданами, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома и чьи права нарушены, в случае, если такой многоквартирный дом принадлежит указанному кооперативу на праве собственности;

4) копию положительного заключения экспертизы проектной документации, копию положительного заключения о достоверности определения сметной

стоимости, предоставленного застройщику, в случае, если государственный строительный надзор в отношении многоквартирного дома, на строительство или завершение строительства которого направлен инвестиционный проект, не осуществляется;

5) копию разрешения на строительство, предоставленного застройщику, в случае, если государственный строительный надзор в отношении многоквартирного дома, на строительство или завершение строительства которого направлен инвестиционный проект, не осуществляется;

б) письменное обязательство инвестора о завершении первого этапа инвестиционного проекта и объемах вкладываемых финансовых ресурсов с учетом сметной стоимости инвестиционного проекта в ценах года подачи документации;

7) бизнес-план инвестиционного проекта, составленный в соответствии со следующими требованиями:

а) краткое описание инвестиционного проекта по этапам реализации;

б) план ввода основных средств по годам;

в) план доходов и расходов;

г) план поступления налогов (с указанием видов налогов, ставок и базы для их расчета);

д) объем и график привлечения инвестиций;

е) срок окупаемости, срок возврата инвестиций, NPV на дату возврата инвестиций (с указанием даты), IRR, ставка дисконтирования;

ж) бюджетная эффективность инвестиционного проекта;

з) финансовая модель;

8) презентацию инвестиционного проекта (указываются общая информация об инвестиционном проекте, планируемый общий объем инвестиций, включая капитальные вложения, источники финансирования проекта, срок и стадии реализации, планируемый объем производства продукции (оказания услуг) в стоимостном и натуральном выражении, количество создаваемых рабочих мест, показателей эффективности инвестиционного проекта (индекс прибыльности инвестиций, NPV, IRR, срок окупаемости инвестиционного проекта);

9) документы, подтверждающие наличие финансирования, необходимого для реализации инвестиционного проекта (при наличии);

10) документ об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, срок исполнения по которым наступил в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также пеней и штрафов по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов (за исключением пени и штрафов, 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);

11) справку о наличии (отсутствии) судимости и (или) факте уголовного преследования либо о прекращении уголовного преследования в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа инвестора (застройщика), и главного бухгалтера инвестора (застройщика) или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета инвестора (застройщика), выданную в соответствии с Административным регламентом Министерства внутренних дел Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по выдаче справок о наличии (отсутствии) судимости и (или) факта уголовного преследования либо о прекращении уголовного преследования, утвержденным приказом Министерства внутренних дел Российской Федерации от 07 ноября 2011 года № 1121.

Копии документов, предусмотренных подпунктами 2 – 5 настоящего пункта, должны быть заверены в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Инспекция самостоятельно запрашивает информацию о назначении (неназначении) в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа инвестора (застройщика), и главного бухгалтера инвестора (застройщика) или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета инвестора (застройщика), административного наказания в качестве дисквалификации на официальном сайте Федеральной налоговой службы.

9. Инспекция рассматривает документацию, предусмотренную пунктом 8 настоящего Порядка, в течение пяти рабочих дней со дня ее поступления и принимает одно из следующих решений:

- 1) о проведении оценки инвестиционного проекта на соответствие критерию масштабного инвестиционного проекта;
- 2) о возврате документации инвестору.

В случае принятия решения, предусмотренного подпунктом 1 настоящего пункта, инспекция направляет в министерство имущественных отношений Архангельской области и органы местного самоуправления уведомление об отобранном земельном участке под предлагаемый инвестиционный проект в течение трех рабочих дней со дня его принятия.

10. Инспекция принимает решение, предусмотренное подпунктом 2 пункта 9 настоящего Порядка, в следующих случаях:

- 1) представление документации, предусмотренной пунктом 8 настоящего Порядка, с нарушением срока, предусмотренного абзацем первым пункта 8 настоящего Порядка;

2) представление документации, предусмотренной пунктом 8 настоящего Порядка, не соответствующей требованиям указанного пункта;

3) представление документации, предусмотренной подпунктами 1 – 8, 10 и 11 пункта 8 настоящего Порядка, не в полном объеме;

4) представление документации, предусмотренной пунктом 8 настоящего Порядка, содержащей недостоверные сведения;

5) гражданин или граждане, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома, строительство или завершение строительства которого предусматривает инвестиционный проект, и чьи права нарушены, не включены в реестр;

6) наличие у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа инвестора (застройщика), и главного бухгалтера инвестора (застройщика) или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета инвестора (застройщика), неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики;

7) назначение в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа инвестора (застройщика), и главного бухгалтера инвестора (застройщика) или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета инвестора (застройщика), административного наказания в качестве дисквалификации.

Инспекция самостоятельно запрашивает (проверяет) информацию, предусмотренную подпунктом 7 настоящего пункта, в реестре дисквалифицированных лиц.

В случаях, указанных в подпунктах 1 – 7 настоящего пункта, инспекция принимает решение о возврате инвестиционного проекта, которое направляется инвестору в течение трех рабочих дней со дня принятия указанного решения.

11. Инспекция в течение 15 рабочих дней со дня поступления документации, предусмотренной пунктом 8 настоящего Порядка, проводит оценку инвестиционного проекта в соответствии со следующими требованиями:

1) реализация инвестиционного проекта предусматривает удовлетворение требований участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве в предоставлении жилого помещения;

2) реализация инвестиционного проекта предусматривает обеспечение жилыми помещениями одного и более граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены;

3) 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 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения об инвесторе 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 жилых помещений;

4) отсутствие задолженности по налогам, сборам и страховым взносам, срок исполнения по которым наступил в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также пеням и штрафам (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);

5) правовая оценка договоров, предусмотренных подпунктом 3 пункта 8 настоящего Порядка.

12. По результатам оценки инвестиционного проекта инспекция готовит заключение, которое вместе с документацией, предусмотренной пунктом 8 настоящего Порядка, выносится на заседание комиссии по вопросам защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области (далее – комиссия).

13. Заседание комиссии проводится в течение 25 календарных дней со дня поступления документации, предусмотренной пунктом 8 настоящего Порядка.

14. По итогам заседания комиссии принимается одно из следующих решений:

1) признать инвестиционный проект соответствующим критерию масштабного инвестиционного проекта;

2) вернуть инвестиционный проект инвестору на доработку;

3) отказать инвестору в признании инвестиционного проекта соответствующим критерию масштабного инвестиционного проекта.

Решение о возврате инвестиционного проекта инвестору на доработку или решение об отказе в признании инвестиционного проекта соответствующим критерию масштабного инвестиционного проекта направляется инвестору в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола заседания комиссии.

Инспекция в случае принятия решения, предусмотренного подпунктом 3 настоящего пункта, направляет в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола заседания комиссии уведомление об отказе от

земельного участка в министерство имущественных отношений Архангельской области или органы местного самоуправления.

15. В случае принятия решения, предусмотренного подпунктом 1 пункта 14 настоящего Порядка, инспекция:

1) готовит проект распоряжения Губернатора Архангельской области о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Архангельской области, в срок не позднее 10 рабочих дней после подписания протокола заседания комиссии;

2) вносит сведения о масштабном инвестиционном проекте в реестр инвестиционных проектов, предусматривающих завершение строительства многоквартирных домов, жилые помещения в которых предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (далее – реестр инвестиционных проектов). Порядок ведения и форма реестра инвестиционных проектов утверждаются постановлением инспекции;

3) направляет в агентство стратегических разработок Архангельской области уведомление о включении инвестиционного проекта в реестр инвестиционных проектов в течение пяти рабочих дней со дня включения инвестиционного проекта в реестр инвестиционных проектов.

16. В случае принятия решения, предусмотренного подпунктом 2 пункта 14 настоящего Порядка, инвестор вправе доработать инвестиционный проект и повторно представить его для рассмотрения в порядке, предусмотренном пунктами 2 – 8 настоящего Порядка.



ПРИЛОЖЕНИЕ
к Порядку принятия решения о соответствии
инвестиционного проекта критерию
масштабного инвестиционного проекта,
предусматривающего в том числе
завершение строительства многоквартирных
домов, жилые помещения в которых
предполагается передавать гражданам,
чьи денежные средства привлечены
для строительства многоквартирных домов
и чьи права нарушены

Форма заявки

З А Я В К А
на предварительный подбор потенциального земельного участка,
который может быть предоставлен инвестору в аренду без проведения
торгов, находящегося в государственной собственности Архангельской
области или муниципальной собственности, или государственная
собственность на который не разграничена, расположенного
на территории Архангельской области

Информация об инвесторе (инициаторе) проекта	
Наименование инвестора (ИНН)	
Должность и Ф.И.О. руководителя инвестора	
Юридический адрес организации	
Тел., факс	
E-mail	
Менеджер проекта (Ф.И.О., телефон)	
Банковские реквизиты	
Требования к земельному участку	
Характеристики требуемого земельного участка и (или) кадастровый номер конкретного земельного участка	
Место расположения (или реализации) проекта	
Площадь земельного участка	
Потребность в энергоресурсах	
Краткая характеристика инвестиционного проекта	
Сроки реализации проекта с указанием этапов реализации	
Общая стоимость проекта (руб.):	
объем средств, направляемый на первый этап инвестиционного проекта (предполагает строительство или завершение строительства существующего многоквартирного дома, жилые помещения в котором предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома и чьи права нарушены), руб.	

объем средств, направляемый на втором этапе инвестиционного проекта (предполагает использование предоставленного земельного участка под иные инвестиционные задачи инвестора в соответствии с концепцией инвестиционного проекта), руб.	
Сфера (вид экономической деятельности), на которую направлен объект на втором этапе инвестиционного проекта	
Стадия реализации проекта (бизнес-план, проектно-сметная документация, другое (указать))	
Концепция инвестиционного проекта (в соответствии с требованиями Порядка)	Отдельным приложением

Дата заполнения

Подписанием настоящей формы инвестиционного проекта Заявитель выражает свое согласие на обработку инспекцией государственного строительного надзора Архангельской области данных, содержащихся в настоящей заявке и других документах, представленных инспекции государственного строительного надзора Архангельской области. Инспекция государственного строительного надзора Архангельской области может накапливать, хранить, уточнять, использовать, распространять данные заявителя.

Инвестор

(подпись)

(расшифровка подписи)

