



ПРАВИТЕЛЬСТВО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31 января 2024 г.

41-П
№ _____
Экз. № _____

г. Ульяновск

О внесении изменений в постановление Правительства Ульяновской области от 22.02.2018 № 98-П

Правительство Ульяновской области п о с т а н о в л я е т:

1. Внести в постановление Правительства Ульяновской области от 22.02.2018 № 98-П «О специальных проектах строительства» следующие изменения:

1) в пункте 1:

а) в подпунктах 1.1 и 1.2 слово «Порядок» заменить словами «Положение о порядке»;

б) дополнить подпунктом 1.4 следующего содержания:

«1.4. Положение о порядке отказа застройщика-инвестора от реализации специального проекта строительства (приложение № 4).»;

2) в приложении № 1:

а) в наименовании слово «**ПОРЯДОК**» заменить словами «**ПОЛОЖЕНИЕ о порядке**»;

б) раздел 1 изложить в следующей редакции:

«1. Критерии, которым должен соответствовать проект строительства в целях присвоения ему статуса специального проекта строительства

Проекту строительства может быть присвоен статус специального проекта строительства в случае, если бизнес-план такого проекта строительства соответствует следующим критериям:

1) срок реализации проекта строительства составляет не менее 3 и не более 10 лет;

2) объём собственных средств застройщика-инвестора, вкладываемых в реализацию проекта строительства, составляет не менее 3 миллионов рублей;

3) земельный участок (земельные участки), на котором (на которых) планируется реализовывать проект строительства, включён (включены) в реестр свободных земельных участков, которые можно использовать в целях реализации специальных проектов строительства, указанный в статье 4 Закона Ульяновской области от 22.09.2017 № 100-ЗО «О некоторых мерах,

способствующих завершению строительства и вводу в эксплуатацию расположенных на территории Ульяновской области многоквартирных домов, строительство которых осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства таких многоквартирных домов» (далее – Закон).»;

в) в разделе 2:

в пункте 2.3 слова «реализующий проект строительства» заменить словами «запланировавший реализацию проекта строительства и в полном объёме исполнивший принятые на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства такого многоквартирного дома и который в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» признан проблемным объектом (далее – проблемный объект), за счёт собственных средств, в том числе средств, полученных на соответствующие цели по договорам займа или кредитным договорам (далее – собственные средства), либо за счёт собственных средств и субсидий из областного бюджета Ульяновской области, предоставленных в соответствии со статьёй 3 Закона», слова «, предусмотренные разделом 3 настоящего Порядка» заменить словами «(копии документов), предусмотренные разделом 3 настоящего Положения (далее – соответствующие документы (копии документов))»;

в пункте 2.5:

абзацы первый и второй изложить в следующей редакции:

«2.5. Министерство в течение 15 рабочих дней рассматривает представленные заявителем соответствующие документы (копии документов) на предмет соответствия проекта строительства критериям, указанным в разделе 1 настоящего Положения, а также направляет представленные заявителем соответствующие документы (копии документов) в Министерство жилищно-коммунального хозяйства и строительства Ульяновской области (далее – уполномоченный орган) для рассмотрения на предмет соответствия заявителя требованиям, указанным в частях 1 и 1¹ статьи 5 Закона, и подготовки заключения, подтверждающего данное соответствие.

Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней с даты поступления соответствующих документов (копий документов) подготавливает и направляет в Министерство заключение о соответствии заявителя требованиям, указанным в частях 1 и 1¹ статьи 5 Закона, либо о несоответствии заявителя требованиям, указанным в частях 1 и (или) 1¹ статьи 5 Закона.»;

абзац третий после слова «указываются» дополнить словами «сведения о проблемном объекте.»;

пункты 2.6 и 2.7 изложить в следующей редакции:

«2.6. В случае несоответствия заявителя требованиям, указанным в частях 1 и (или) 1¹ статьи 5 Закона, и (или) представленного им проекта

строительства критериям, указанным в разделе 1 настоящего Положения, Министерство в течение 5 рабочих дней со дня поступления соответствующих документов (копий документов) в Министерство возвращает представленные документы (копии документов) заявителю с указанием оснований возврата.

2.7. В случае соответствия заявителя требованиям, указанным в частях 1 и 1¹ статьи 5 Закона, и представленного им проекта строительства критериям, указанным в разделе 1 настоящего Положения, Министерство в течение 60 рабочих дней со дня поступления соответствующих документов (копий документов) проводит мероприятия, направленные на установление соответствия размера понесённых застройщиком-инвестором затрат величине их компенсации в соответствии с пунктами 2.7¹-2.7³ настоящего раздела (далее – соответствие величины компенсации затратам застройщика-инвестора).»;

дополнить пунктами 2.7¹-2.7³ следующего содержания:

«2.7.¹ В случае исполнения застройщиком-инвестором принятых на себя обязательств по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта за счёт собственных средств и субсидий из областного бюджета Ульяновской области, предоставленных в соответствии со статьёй 3 Закона, соответствие величины компенсации затратам застройщика-инвестора устанавливается исходя из расчёта величины компенсации затрат застройщику-инвестору, определённой по формуле:

$$K = \sum_{i=1}^n A_i \times Y_i, \text{ где:}$$

K – величина компенсации затрат застройщику-инвестору;

A_i – величина рыночной стоимости годовой арендной платы за i -й земельный участок, предоставленный застройщику-инвестору в аренду в целях реализации им специального проекта строительства, определённая на основании отчёта об оценке, подготовленного оценщиком, привлечённым Министерством в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

n – количество земельных участков, предоставленных застройщику-инвестору в аренду для целей реализации им специального проекта строительства (специальных проектов строительства);

Y_i – количество лет аренды i -го земельного участка, предоставленного застройщику-инвестору в аренду для целей реализации им специального проекта строительства. Данная величина соответствует сроку реализации специального проекта строительства, установленному застройщиком-инвестором в бизнес-плане, и составляет не менее 3 и не более 10 лет.

При этом величина компенсации затрат застройщику-инвестору (K) должна также удовлетворять следующим условиям:

$$K \leq P1 - (P2 + P3 + P4), \text{ где:}$$

$P1$ – размер сметной стоимости завершения строительства проблемного объекта, достоверность которой подтверждена документами, выданными организацией, осуществляющей проведение государственной экспертизы проектной документации;

P2 – общий объём задолженности по уплате цены договоров долевого участия в долевом строительстве соответствующего проблемного объекта;

P3 – величина рыночной стоимости жилых и нежилых помещений, расположенных в проблемном объекте и свободных от прав физических/юридических лиц, определённая по состоянию на дату государственной регистрации перехода к застройщику-инвестору прав и обязанностей застройщика проблемного объекта на основании отчёта об оценке, подготовленного оценщиком, привлечённым уполномоченным органом в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

P4 – объём субсидии из областного бюджета Ульяновской области, предоставленной застройщику-инвестору в качестве частичной компенсации затрат по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта в соответствии со статьёй 3 Закона.

2.7.² В случае исполнения застройщиком-инвестором принятых на себя обязательств по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта за счёт собственных средств соответствие величины компенсации затратам застройщика-инвестора устанавливается исходя из расчёта величины компенсации затрат застройщику-инвестору, определённой по формуле:

$$K = \sum_{i=1}^n A_i \times Y_i, \text{ где:}$$

K – величина компенсации затрат застройщику-инвестору;

A_i – величина рыночной стоимости годовой арендной платы за i -й земельный участок, предоставленный застройщику-инвестору в аренду в целях реализации им специального проекта строительства, определённая на основании отчёта об оценке, подготовленного оценщиком, привлечённым Министерством в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

n – количество земельных участков, предоставленных застройщику-инвестору в аренду для целей реализации им специального проекта строительства (специальных проектов строительства);

Y_i – количество лет аренды i -го земельного участка, предоставленного застройщику-инвестору в аренду для целей реализации им специального проекта строительства. Данная величина соответствует сроку реализации специального проекта строительства, установленному застройщиком-инвестором в бизнес-плане, и составляет не менее 3 и не более 10 лет.

При этом величина компенсации затрат застройщику-инвестору (K) должна также удовлетворять следующим условиям:

$$K \leq P1 - (P2 + P3), \text{ где:}$$

P1 – размер сметной стоимости завершения строительства проблемного объекта, достоверность которой подтверждена документами, выданными организацией, осуществляющей проведение государственной экспертизы проектной документации;

Р2 – общий объём задолженности по уплате цены договоров долевого участия в долевом строительстве соответствующего проблемного объекта;

Р3 – величина рыночной стоимости жилых и нежилых помещений, расположенных в проблемном объекте и свободных от прав физических/юридических лиц, определённая по состоянию на дату государственной регистрации перехода к застройщику-инвестору прав и обязанностей застройщика проблемного объекта на основании отчёта об оценке, подготовленного оценщиком, привлечённым уполномоченным органом в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

2.7.³ После проведения мероприятий, установленных пунктом 2.7 настоящего раздела, и установления соответствия величины компенсации затратам застройщика-инвестора Министерство готовит заключение о соответствии проекта строительства установленным требованиям и возможности присвоения проекту строительства статуса специального проекта строительства.

Если после проведения мероприятий, установленных пунктом 2.7 настоящего раздела, соответствие величины компенсации затрат застройщика-инвестора не устанавливается, Министерство готовит заключение о несоответствии проекта строительства установленным требованиям и невозможности присвоения проекту строительства статуса специального проекта строительства.»;

г) раздел 2¹ признать утратившим силу;

д) в разделе 3:

подпункт 5 дополнить словами «(не представляется заявителем, являющимся застройщиком-инвестором, исполнившим принятые на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта за счёт собственных средств и субсидий из областного бюджета Ульяновской области, предоставленных в соответствии со статьёй 3 Закона)»;

подпункт 6 дополнить словами «(не представляются заявителем, являющимся застройщиком-инвестором, исполнившим принятые на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта за счёт собственных средств и субсидий из областного бюджета Ульяновской области, предоставленных в соответствии со статьёй 3 Закона)»;

подпункты 7 и 8 признать утратившими силу;

подпункт 9 после слов «строительства проблемного объекта» дополнить словами «(не представляется заявителем, являющимся застройщиком-инвестором, исполнившим принятые на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта за счёт собственных средств и субсидий из областного бюджета Ульяновской области, предоставленных в соответствии со статьёй 3 Закона)»;

е) в разделе 4 слово «Порядка» заменить словом «Положения», слово «Порядку» заменить словом «Положению»;

3) в приложении № 2:

а) в наименовании слово «**ПОРЯДОК**» заменить словами «**ПОЛОЖЕНИЕ о порядке**»;

б) в пункте 1 слова «Настоящий Порядок определяет механизм» заменить словами «Настоящее Положение определяет порядок»;

4) дополнить приложением № 4 следующего содержания:

«ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к постановлению Правительства
Ульяновской области

от 22 февраля 2018 г. № 98-П

ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке отказа застройщика-инвестора от реализации
специального проекта строительства**

1. Настоящее Положение устанавливает порядок отказа застройщика-инвестора, реализующего специальный проект строительства (далее – застройщик-инвестор), от его реализации.

2. Для отказа от реализации специального проекта строительства застройщик-инвестор представляет в Правительство Ульяновской области составленное в произвольной форме заявление об отказе от реализации специального проекта строительства и о признании утратившим силу распоряжения Правительства Ульяновской области о присвоении проекту строительства статуса специального проекта строительства (далее – заявление). При этом в заявлении должно быть указано, что по состоянию на дату представления заявления земельные участки, на которых согласно бизнес-плану планировалась реализация специального проекта строительства, свободны от прав застройщика-инвестора. На дату обращения застройщика-инвестора с заявлением земельные участки, на которых согласно бизнес-плану планировалась реализация специального проекта строительства, должны быть свободными от прав застройщика-инвестора, о чём застройщик-инвестор указывает в заявлении.

3. Правительство Ульяновской области в течение 2 рабочих дней со дня представления застройщиком-инвестором заявления направляет заявление в Министерство имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области (далее – Министерство).

4. Министерство в течение 2 рабочих дней со дня поступления заявления в Министерство рассматривает его на предмет соответствия требованию, указанному в пункте 2 настоящего Положения.

В случае если заявление не соответствует требованию, указанному в пункте 2 настоящего Положения, Министерство возвращает его застройщику-инвестору с указанием причины возврата. Возврат заявления не препятствует повторному обращению застройщика-инвестора в Правительство Ульяновской области после устранения причины, послужившей основанием для возврата заявления.

5. В случае соответствия заявления требованию, указанному в пункте 2 настоящего Положения, Министерство в течение 10 рабочих дней со дня его поступления в Министерство готовит проект распоряжения Правительства Ульяновской области о признании утратившим силу распоряжения Правительства Ульяновской области о присвоении проекту строительства статуса специального проекта строительства.

6. В течение 2 рабочих дней со дня издания распоряжения Правительства Ульяновской области о признании утратившим силу распоряжения Правительства Ульяновской области о присвоении проекту строительства статуса специального проекта строительства его копия направляется застройщику-инвестору.

_____».

2. Признать утратившими силу:

подпункт 2 пункта 1 постановления Правительства Ульяновской области от 30.11.2021 № 633-П «О внесении изменений в постановление Правительства Ульяновской области от 22.02.2018 № 98-П»;

подпункт «в» подпункта 2 пункта 1 постановления Правительства Ульяновской области от 27.06.2022 № 353-П «О внесении изменений в постановление Правительства Ульяновской области от 22.02.2018 № 98-П»;

подпункт 2 пункта 1 постановления Правительства Ульяновской области от 06.06.2023 № 285-П «О внесении изменений в постановление Правительства Ульяновской области от 22.02.2018 № 98-П».

3. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Председатель
Правительства области



В.Н.Разумков