



## ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23.11.2021 № 477-п

г. Новосибирск

О внесении изменений в отдельные постановления Правительства  
Новосибирской области

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

1. Внести в постановление Правительства Новосибирской области от 23.11.2015 № 407-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, не связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» следующие изменения:

1) в Порядке рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, не связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Порядок):

а) пункт 2 дополнить подпунктом 9 следующего содержания:

«9) срок реализации проекта – период в течение срока окупаемости проекта, но не более 5 лет.»;

б) подпункт 3 пункта 7 изложить в следующей редакции:

«3) бизнес-план проекта, содержащий следующие сведения:

а) наименование проекта, дата утверждения бизнес-плана проекта инициатором проекта, а также дата, на которую представленные в бизнес-плане проекта сведения являются актуальными;

б) краткое описание (резюме) проекта;

в) сведения об инициаторе проекта и его текущей деятельности: опыт работы, производимая продукция (работы, услуги) (при наличии), сведения о других организациях, участвующих в реализации проекта (при наличии);

г) текущее состояние (стадия) реализации проекта;

д) характеристика планируемой продукции (работ, услуг) и рынка сбыта: основные характеристики планируемой продукции (работ, услуг), наличие конкурентных преимуществ, характеристика существующего рынка сбыта (объем рынка, текущие и планируемые цены на продукцию и услуги), характеристика отрасли и существующих и потенциальных потребителей, оценка эффекта от региональной кооперации при реализации проекта;

е) характеристика используемых в проекте оборудования и технологий: характеристика используемого оборудования (наименование, стоимость, мощность), сведения о применении инновационных и наукоемких технологий, наличии сертификатов, лицензий, иных нематериальных активов;

ж) инфраструктурное обеспечение проекта и экологические вопросы производства продукции (работ, услуг): место (адрес) реализации проекта, сведения о земельных участках для реализации проекта, о наличии сетей водоснабжения, канализования, газоснабжения, заявляемое максимальное потребление электрической мощности, тепловой мощности, необходимых для реализации проекта, сведения о наличии соответствующих согласований, разрешений, проектной документации на объекты проекта, факторы воздействия проекта на окружающую среду, сведения об экологической экспертизе;

з) организационный план проекта, включая обоснованную программу обеспечения трудовыми ресурсами, необходимыми для реализации проекта, подготовленную в соответствии с методическими рекомендациями для инвесторов по разработке обоснованной программы обеспечения трудовыми ресурсами, необходимыми для реализации инвестиционного проекта, утвержденными приказом министерства труда и социального развития Новосибирской области от 13.01.2020 № 5 «Об утверждении методических рекомендаций для инвесторов по разработке обоснованной программы обеспечения трудовыми ресурсами, необходимыми для реализации инвестиционного проекта»;

и) производственный план и план продаж продукции (работ, услуг) проекта;

к) финансовый план и план инвестиционных затрат проекта, включая план операционных затрат в разрезе постоянных и переменных затрат, сводный бюджет доходов и расходов в разрезе операционной, финансовой и инвестиционной деятельности (с учетом планируемой государственной поддержки инвестиционной деятельности), план отчислений в разрезе налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, план необходимой государственной поддержки инвестиционной деятельности в разрезе мер;

л) показатели эффективности проекта (рентабельность продаж, срок окупаемости проекта, внутренняя норма доходности (IRR) и чистый дисконтированный доход (NPV) с применением ставки дисконтирования, равной размеру ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату утверждения инициатором проекта бизнес-плана проекта,

рассчитываемые за период, превышающий срок окупаемости проекта на один год, количество создаваемых новых рабочих мест по проекту);

м) оценка рисков.»;

2) в приложении № 2 к Порядку:

а) пункт 12 изложить в следующей редакции:

«12. Срок реализации проекта составляет \_\_\_\_\_ года (лет), в том числе: срок получения разрешения на строительство: \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ год; ввод в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства проекта: \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ год.»;

б) пункт 13 изложить в следующей редакции:

«13. Срок окупаемости проекта составляет \_\_\_\_\_ года (лет).»;

в) дополнить пунктами 15.2–15.3 следующего содержания:

«15.2. Инициатор проекта дает согласие на включение в договор аренды земельного участка условия об обязанности уплаты в соответствующий бюджет неустойки в размере разницы между минимальным размером инвестиций, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ применительно к проекту, реализуемому инициатором проекта, и документально подтвержденной суммой фактически вложенных инициатором проекта денежных средств в реализацию такого проекта в случае невыполнения арендатором обязательств, заявленных в декларации, по выполнению критериев, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, в части общего объема инвестиций, документально подтвержденных арендатором.

15.3. Инициатор проекта дает согласие на включение в договор аренды земельного участка условия об обязанности уплаты в соответствующий бюджет неустойки (в виде штрафа) за нарушение сроков реализации проекта:

1) при льготной арендной плате, рассчитанной на основании кадастровой стоимости или в соответствии со ставками арендной платы:

а) за нарушение срока получения разрешения на строительство – в размере 50% годовой арендной платы;

б) за нарушение срока ввода в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства проекта – в размере 150% годовой арендной платы;

2) при арендной плате, рассчитанной на основании рыночной стоимости:

а) за нарушение срока получения разрешения на строительство – в размере 10% годовой арендной платы;

б) за нарушение срока ввода в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства проекта – в размере 30% годовой арендной платы.»;

3) в приложении № 3 к Порядку:

а) пункт 12 изложить в следующей редакции:

«12. Срок реализации проекта составляет \_\_\_\_\_ года (лет), в том числе: срок получения разрешения на строительство: \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ год; ввод в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства проекта: \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ год.»;

б) пункт 13 изложить в следующей редакции:

«13. Срок окупаемости проекта составляет \_\_\_\_\_ года (лет).»;

в) дополнить пунктами 15.2–15.3 следующего содержания:

«15.2. Инициатор проекта дает согласие на включение в договор аренды земельного участка условия об обязанности уплаты в соответствующий бюджет неустойки в размере разницы между минимальным размером инвестиций, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ применительно к объекту социально-культурного или коммунально-бытового назначения, размещаемому инициатором проекта, и документально подтвержденной суммой фактически вложенных инициатором проекта денежных средств в размещение такого объекта в случае невыполнения арендатором обязательств, заявленных в декларации, по соблюдению соответствия размещаемых (реализуемых) объектов, проектов критериям, предусмотренным пунктом 2 части 1 статьи 1.1 Закона № 583-ОЗ, в части финансирования размещения объекта за счет внебюджетных источников.

15.3. Инициатор проекта дает согласие на включение в договор аренды земельного участка условия об обязанности уплаты в соответствующий бюджет неустойки (в виде штрафа) за нарушение сроков реализации проекта:

1) при льготной арендной плате, рассчитанной на основании кадастровой стоимости или в соответствии со ставками арендной платы:

а) за нарушение срока получения разрешения на строительство – в размере 50% годовой арендной платы;

б) за нарушение срока ввода в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства проекта – в размере 150% годовой арендной платы;

2) при арендной плате, рассчитанной на основании рыночной стоимости:

а) за нарушение срока получения разрешения на строительство – в размере 10% годовой арендной платы;

б) за нарушение срока ввода в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства проекта – в размере 30% годовой арендной платы.»;

4) в Положении о комиссии по оценке соответствия объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»:

а) пункт 4 дополнить подпунктами 4 и 5 следующего содержания:

«4) рассматривает предложения областных исполнительных органов государственной власти Новосибирской области, уполномоченных по осуществлению контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, признанных соответствующими критериям, установленным Законом Новосибирской области, сформированные по результатам осуществления такого контроля (далее – предложения);

5) принимает решения по результатам рассмотрения предложений.»;

б) пункт 7 после слов «в форме заочного голосования» дополнить словами «по решению председателя комиссии или в случае его отсутствия – заместителя председателя комиссии»;

в) пункт 7.1 дополнить абзацем следующего содержания:

«Срок проведения заседания комиссии в форме заочного голосования устанавливается продолжительностью не менее 5 рабочих дней.»;

г) пункт 13 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае отсутствия на заседании комиссии члена комиссии и присутствия его представителя голос такого представителя учитывается как голос члена комиссии, что должно быть подтверждено документально.».

2. Внести в постановление Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки юридическим лицам в аренду без проведения торгов» следующие изменения:

в приложении к Порядку рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»:

1) пункт 16 изложить в следующей редакции:

«16. Срок реализации проекта (срок осуществления капитальных вложений) составляет \_\_\_\_\_ года (лет), в том числе:

срок получения разрешения на строительство: \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ год;

срок завершения строительно-монтажных работ: \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ год;

ввод в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства проекта: \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ год;

срок передачи жилых помещений гражданам или муниципальному образованию: \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ год (не более трех лет);

срок внесения денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома: \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ год (не более одного года).»;

2) дополнить пунктом 19.1 следующего содержания:

«19.1. Инициатор проекта дает согласие на включение в договор аренды земельного участка условия об обязанности уплаты в соответствующий бюджет неустойки (в виде штрафа) за нарушение сроков реализации проекта:

1) при льготной арендной плате, рассчитанной на основании кадастровой стоимости или в соответствии со ставками арендной платы:

а) за нарушение срока получения разрешения на строительство – в размере 50% годовой арендной платы;

б) за нарушение срока завершения строительно-монтажных работ – в размере годовой арендной платы;

в) за нарушение срока ввода в эксплуатацию последнего из объектов

капитального строительства проекта – в размере 150% годовой арендной платы;

- г) за нарушение срока передачи жилых помещений гражданам или муниципальному образованию – в тройном размере годовой арендной платы;

2) при арендной плате, рассчитанной на основании рыночной стоимости:

- а) за нарушение срока получения разрешения на строительство – в размере 10% годовой арендной платы;
- б) за нарушение срока завершения строительно-монтажных работ – в размере 20% годовой арендной платы;
- в) за нарушение срока ввода в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства проекта – в размере 30% годовой арендной платы;
- г) за нарушение срока передачи жилых помещений гражданам или муниципальному образованию – в размере годовой арендной платы.».

Губернатор Новосибирской области

А.А. Травников