

Номер проекта (в СЭДе)
Проект постановления мэрии
города Новосибирска

О внесении изменений в Порядок рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, и их соответствии критериям, установленным пунктами 2 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона 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», утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением 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 реализации которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в Порядок рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, и их соответствии критериям, установленным пунктами 2 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона 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 реализации которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов», утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419 (в редакции постановлений мэрии города Новосибирска от 27.12.2016 № 6001, от 29.12.2017 № 5831, от 21.08.2019 № 3093, от 12.04.2021 № 1177, 14.12.2022 № 4539), следующие изменения:

1.1. В пункте 2.1:

1.1.1. Абзац десятый изложить в следующей редакции:

«срок заключения инициатором проекта договоров долевого участия (иных договоров) с гражданами, пострадавшими от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска (далее – граждане, пострадавшие от действий

застройщиков), в отношении проекта, критерий для которого установлен пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области.».

1.1.2. Дополнить абзацами следующего содержания:

«Сроки выплаты денежных средств, передачи жилых помещений, указанные в абзацах седьмом, восьмом настоящего пункта, исчисляются с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, предоставленного в целях реализации масштабного инвестиционного проекта.

Срок заключения инициатором проекта договоров долевого участия (иных договоров) с гражданами, пострадавшими от действий застройщиков, список которых предоставлен инициатору проекта, указанный в абзаце десятом настоящего пункта:

для жилых помещений, построенных в рамках реализации проекта - не позднее трех месяцев с момента получения инициатором проекта разрешения на строительство;

для жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта – после государственной регистрации договора аренды земельного участка, предоставленного в целях реализации масштабного инвестиционного проекта и не позднее трех месяцев с момента получения инициатором проекта от мэрии города Новосибирска списка граждан на предоставление жилых помещений.».

1.2. Пункт 2.2 изложить в следующей редакции:

«2.2. Инициатор проекта представляет ходатайство и прилагаемые к нему документы в ДСА мэрии одним из следующих способов:

на бумажном носителе посредством личного обращения в ДСА мэрии или почтовым отправлением по месту нахождения ДСА мэрии;

в форме электронных документов в формате pdf, подписанных электронной подписью (скан-копии документов), направляемых на адрес электронной почты ДСА мэрии.

К ходатайству прилагаются следующие документы:».

1.3. В подпункте 2.2.2 цифру «10» заменить цифрой «30».

1.4. В подпункте 2.2.3:

1.4.1. Цифру «10» заменить цифрой «30».

1.4.2. После слов «предстоит образовать либо» дополнить словами «изображение границ испрашиваемого земельного участка на чертеже проекта межевания территории с указанием его площади и перечня координат характерных точек границ указанного земельного участка, в случае, если».

1.5. Признать утратившим силу подпункт 2.2.4.

1.6. Подпункт 2.2.7 изложить в следующей редакции:

«2.2.7. Справка о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам, выданная Инспекцией Федеральной налоговой службы по месту регистрации инициатора проекта (далее - налоговый орган) по состоянию на дату не ранее чем за 30 дней до даты подачи ходатайства.».

1.7. Признать утратившим силу подпункт 2.2.8.

1.8. Подпункт 2.2.12 дополнить словами «в случае осуществления строительства без использования счетов эскроу».

1.9. Подпункты 2.2.13-2.2.15 изложить в следующей редакции:

«2.2.13. График перечисления денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома (домов), застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим свои денежные средства в строительство многоквартирного дома (далее – график), при этом периодичность перечисления денежных средств осуществляется ежеквартально, общий срок перечисления денежных средств не может превышать один год с даты заключения договора аренды.

2.2.14. Бухгалтерская отчетность (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах) инициатора проекта за предыдущий отчетный год с отметкой налогового органа.

2.2.15. Документ, подтверждающий наличие собственных и (или) привлекаемых для реализации проекта средств в размере заявленных инвестиций (гарантийное письмо, копия соглашения о намерениях финансирования проекта, справка банка, обслуживающего инициатора проекта, об оборотах по расчетным и валютным счетам за период один год до даты подачи ходатайства в разбивке по месяцам, копия договора займа, копия кредитного договора, иной документ, подтверждающий возможность финансирования проекта).».

1.10. Дополнить подпунктами 2.2.16, 2.2.17 следующего содержания:

«2.2.16. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие право собственности инициатора проекта на жилые помещения, указанные в декларации инициатора, в случае передачи инициатором проекта жилых помещений, находящихся в собственности инициатора, при условии зарегистрированного права собственности в Едином государственном реестре недвижимости на передаваемые жилые помещения на момент представления ходатайства в ДСА мэрии.

2.2.17. Письменное обоснование себестоимости одного квадратного метра жилых помещений, планируемых к возведению инициатором проекта, в случае, если указанная себестоимость ниже норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период, в котором инициатором проекта подается ходатайство, более чем на 15%.».

1.11. В абзаце втором пункта 2.3 цифры «2.2.8, 2.2.13» заменить цифрами «2.2.14, 2.2.16».

1.12. Пункт 3.2 дополнить абзацем следующего содержания:

«При принятии решения о возможности удовлетворения ходатайства, комиссия рекомендует направить денежные средства инициатора проекта на завершение строительства определенного многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим свои денежные средства в строительство многоквартирного дома. Рекомендации комиссии о направлении денежных средств инициатора проекта направляются в ДСА мэрии для принятия соответствующего решения.».

1.13. В пункте 3.4:

1.13.1. Подпункт «з» изложить в следующей редакции:

«з) размер денежных средств, подлежащих внесению на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов и стоимость передаваемых инициатором проекта квадратных метров жилых площадей гражданам, пострадавшим от действий застройщиков (за вычетом размера денежных средств, оплачиваемых гражданином дополнительно за передаваемое жилое помещение), рассчитываемая исходя из средней цены на первичном рынке жилья среднего качества (типового) по городу Новосибирску, публикуемая на официальном сайте территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области, на момент предоставления ходатайства менее стоимости испрашиваемого земельного участка, которая определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности – в отношении проекта, критерий для которого установлен пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области.

1.13.2. Дополнить подпунктом «л» следующего содержания:

«л) соотношение общей суммы инвестиций, предусмотренной инициатором проекта, к общей площади объектов, строительство которых предполагается в рамках проекта, ниже норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период, в котором инициатором проекта подается ходатайство (на текущий квартал года, в котором подается ходатайство, или, если показатель не утвержден - на предыдущий квартал года), более чем на 10% и письменное обоснование инициатора проекта, указанное в пункте 2.2.17, отсутствует или не содержит доводов, подтверждающих уменьшение стоимости строительства одного квадратного метра за счет сокращения расходов, связанных со строительством объекта.

1.14. Признать утратившим силу абзац 6 пункта 3.5.

1.15. Пункт 3.6 дополнить словами «по телефону или посредством направления сообщения на адрес электронной почты инициатора проекта.».

1.16. Пункт 3.7 после слов «повторно в запечатанном конверте,» дополнить словами «с приложением уточненной декларации инициатора проекта.».

1.17. Абзац первый пункта 3.9 дополнить предложением следующего содержания:

«ДСА мэрии размещается информационное сообщение о поступлении иных ходатайств на официальном сайте города Новосибирска в сети Интернет не позднее следующего рабочего дня после дня их поступления.».

1.18. Пункт 4.1 изложить в следующей редакции:

«4.1. Ходатайства в отношении проекта, критерий для которого установлен пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, оцениваются комиссией по следующим показателям:

размер выплаты денежных средств на завершение строительства много-

квартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов (коэффициент значимости – от 0,6);

срок выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов (коэффициент значимости – от 0,05 до 0,2);

опыт выполнения работ в области многоквартирного жилищного строительства (далее - опыт выполнения работ) (коэффициент значимости - 0,2).».

1.19. Пункт 4.2 изложить в следующей редакции:

«4.2. Ходатайства в отношении проекта, критерий для которого установлен пунктом 2.1 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, оцениваются комиссией по следующим показателям:

общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче гражданам, пострадавшим от действий застройщиков (коэффициент значимости - 0,9);

срок передачи жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков (коэффициент значимости - 0,05);

опыт выполнения работ (коэффициент значимости - 0,05).».

1.20. Пункт 4.4 изложить в следующей редакции:

«4.4. Рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «размер выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов», определяется по формуле:

$$P_n = \frac{N_i}{N_{max}} \times 100 \times k$$

где:

P_n - рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «размер выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов», единиц;

N_i - количество денежных средств, задекларированных инициатором проекта на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома, млн. рублей;

N_{max} - максимальное количество денежных средств, задекларированных одним из инициаторов проекта на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома, млн. рублей;

k – коэффициент значимости.».

1.21. Пункт 4.5 изложить в следующей редакции:

«4.5. Рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «срок выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома», определяется по формуле:

$$R_f = \frac{F_{max} - F}{F_{max}} \times 100 \times k$$

где:

R_f - рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «срок выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома», единиц;

F_{max} - максимальный срок выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома, указанный в сообщении, месяцев;

F – предложение инициатора проекта по сроку выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома, месяцев;

k – коэффициент значимости, устанавливаемый в зависимости от срока выплаты денежных средств в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Срок выплаты денежных средств	Денежные средства перечисляются в течение трех месяцев	Денежные средства перечисляются в течение шести месяцев	Денежные средства перечисляются в течение девяти месяцев	Денежные средства перечисляются в срок более девяти месяцев
Коэффициент значимости	$k=0,2$	$k=0,15$	$k=0,1$	$k=0,05$

».

1.22. Пункт 4.6 изложить в следующей редакции:

«4.6. Рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателям «общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче гражданам, пострадавшим от действий застройщиков», «общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска», определяется по формуле:

$$R_m = \frac{M_i}{M_{max}} \times 100 \times k$$

где:

R_m - рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателям «общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче гражданам, пострадавшим от дей-

ствий застройщиков», «общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска», единиц;

M_i - общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, или общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска, задекларированная инициатором проекта, кв. метров;

M_{max} - максимальная площадь жилых помещений, подлежащих передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, или общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска, задекларированная инициатором проекта, кв. метров;

k – коэффициент значимости.».

1.23. Пункт 4.7 изложить в следующей редакции:

«4.7. Рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателям «срок передачи жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков», «срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу», определяется по формуле:

$$R_f = \frac{F_{max} - F}{F_{max}} \times 100 \times k$$

где:

R_f - рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателям «срок передачи жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков», «срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу», единиц;

F_{max} - максимальный срок передачи жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, или максимальный срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, указанный в сообщении, месяцев;

F - предложение инициатора проекта по сроку передачи жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, или сроку передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, месяцев;

k – коэффициент значимости.».

1.24. Пункт 4.8 изложить в следующей редакции:

«4.8. Рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «опыт выполнения работ», определяется по формуле:

$$R_c = C \times k$$

где: R_c - рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «опыт выполнения работ», единиц;

C - количество баллов, присуждаемых ходатайству в соответствии с таблицей 2, баллов;

k – коэффициент значимости.

Таблица 2

№ п/п	Показатель	Количество, тыс. кв. м	Значение, баллы
1	2	3	4
1	Количество квадратных метров многоквартирных домов, возведенных инициатором проекта (в качестве застройщика), введенных в эксплуатацию за последние два года, предшествующие дате подачи ходатайства	от 10 до 20	10
		от 20 до 30	20
		от 30 до 40	30
		От 40 до 50	40
		От 50 до 60	50
		От 60 до 70	60
		От 70 до 80	70
		От 80 до 90	80
		От 90 до 100	90
	Более 100	100	

».

1.25. Пункт 4.9 дополнить абзацем следующего содержания:

«4.9. В случае совпадения максимального рейтинга инициатора проекта, подавшего ходатайство первоначально с максимальными рейтингами инициаторов проекта, подавших ходатайства после публикации, ходатайством, имеющим наивысший рейтинг, считается ходатайство инициатора проекта, подавшего ходатайство первоначально.».

1.26. Абзац четвертый пункта 4.11 после слов «Закона Новосибирской области» дополнить словами «, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4.12 Порядка».

1.27. Дополнить пунктами 4.12, 4.13 следующего содержания:

«4.12. В течение пятнадцати дней с момента размещения ДСА мэрии на официальном сайте города Новосибирска в сети Интернет протокола комиссии, инициатор проекта, ходатайство которого удовлетворено, в случае, если земельный участок, на котором планируется реализация проекта, подлежит образованию исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, направляет проект межевания территории для принятия решения о его утверждении в порядке, установленном муниципальным правовым актом города Новосибирска, для последующего обеспечения инициатором проекта проведения кадастровых работ по образованию земельного участка и осуществлению его государственного кадастрового учета.».

«4.13. В случае, если реализация проекта планируется на земельном участке в соответствии с пунктом 4.12 Порядка, ДСА мэрии в течение трех дней с

момента поступления от инициатора проекта выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей осуществление государственного кадастрового учета в отношении указанного земельного участка, готовит заключение о возможности реализации проекта инициатором проекта на земельном участке и соответствии проекта одному из критериев, установленных пунктами 2 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области.

1.28. Пункт 5.1 после цифр «4.11» дополнить цифрами «, 4.13».

2. Департаменту информационной политики мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра города Новосибирска – начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Мэр города Новосибирска

А. Е. Локоть