УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства

Новосибирской области

номер и дата

**ПОРЯДОК**

**рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, для реализации (размещения) которых предоставляются земельные участки юридическим лицам в аренду без проведения торгов**

1. Порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, для реализации которых предоставляются земельные участки юридическим лицам в аренду без проведения торгов (далее – Порядок), регулирует правоотношения при поступлении обращений от юридических лиц в областные исполнительные органы государственной власти Новосибирской области, органы местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области с предложением о реализации (размещении) масштабного инвестиционного проекта, объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, претендующего на соответствие 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 и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области» (далее – Закон Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ), на земельных участках, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, муниципальной собственности муниципальных образований Новосибирской области или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельный участок), в аренду без проведения торгов.

2. Для целей настоящего Порядка используются следующие термины:

1) проект – масштабный инвестиционный проект, объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения, критерии для которого установлены Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ и реализация которого планируется на территории Новосибирской области;

2) инициатор проекта – юридическое лицо, которое соответствует требованиям, установленным пунктом 3 и (или) 4 настоящего Порядка;

3) эскизный проект – документы, описывающие и иллюстрирующие порядок реализации проекта, претендующего на соответствие критериям, установленным пунктом 1 либо 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, включающий в себя:

а) ситуационный план индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки и (или) многоквартирного дома (многоквартирных домов);

б) схема генерального плана застройки;

в) план этажей индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки и (или) многоквартирного дома (многоквартирных домов);

г) разрезы индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки и (или) многоквартирного дома (многоквартирных домов);

д) развертка фасадов застройки;

е) схема благоустройства и озеленения;

ж) схема организации движения;

з) пояснительная записка, описывающая порядок реализации проекта и содержащая сведения о проекте, указанные в разделе III декларации инициатора проекта;

4) обращение инициатора проекта – предложение инициатора проекта о возможности реализации (размещении) проекта, направляемое в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, наделенного специальной компетенцией в установленной федеральным и областным законодательством в сфере деятельности, в которой планируется реализация (размещение) проекта либо в (орган местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области, на территории которого планируется реализация (размещение) проекта, с приложением документов, предусмотренных пунктами 6, 7, 8 настоящего Порядка;

5) заключение – экспертное заключение областного исполнительного органа государственной власти Новосибирской области (органа местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области),

3. Инициатор проекта должен соответствовать следующим требованиям:

1) не должен находиться в стадии реорганизации, ликвидации или банкротства и иметь ограничения в осуществлении соответствующего вида деятельности;

2) отсутствие задолженности по выплате заработной платы, недоимки по налогам, подлежащим перечислению в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением отсроченной, рассроченной, в том числе в порядке реструктуризации, приостановленной к взысканию)

3) отсутствие юридического лица в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», а также в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг, для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;

4) отсутствие недоимки по страховым взносам в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и Территориальный фонд обязательного медицинского страхования Новосибирской области.

4. Инициатор проекта, претендующего на соответствие критериям, установленным пунктами 1 или 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, соответствующий требованиям, указанным в пункте 3 настоящего Порядка, также должен соответствовать следующим требованиям:

1) соблюдение юридическим лицом нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

2) отсутствие юридического лица в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», сведений о юридическом лице в части исполнения им обязательств, предусмотренных договорами или контрактами, предметом которых являются выполнение работ (предоставление услуг) юридическим лицом по строительству, реконструкции многоквартирных домов, организации строительства, реконструкции таких домов или приобретение построенных юридическим лицом жилых помещений, сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа или лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица.

5. Инициатор проекта вправе обратиться в зависимости от предмета критериев проекта в:

1) министерство строительства Новосибирской области (далее – Минстрой НСО), в случае если проект претендует на соответствие критериям, установленным пунктами 1 или 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ;

2) министерство экономического развития Новосибирской области (далее – Минэкономразвития НСО), в случае если проект претендует на соответствие критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ;

3) иной областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, наделенный специальной компетенцией в установленной федеральным и областным законодательством сфере деятельности, в которой планируется размещение объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, претендующего на соответствие критериям, установленным частью 1 статьи 1.1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ(далее – отраслевой ОИОГВ);

4) орган местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области (далее – ОМСУ), на территории которого планируется реализация (размещение) проекта, претендующего на соответствие критериям, установленным Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ.

6. К обращению инициатора проекта представляются следующие документы:

1) декларация инициатора проекта согласно Приложению № 1 к Порядку;

2) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, которая получена не ранее чем за 30 дней до даты представления обращения инициатора проекта;

3) заверенная налоговой инспекцией бухгалтерская отчетность (Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах) за предыдущий отчетный год либо уведомление о ее отсутствии для инициаторов проекта, зарегистрированных в текущем году;

4) копии учредительных документов инициатора проекта со всеми изменениями и дополнениями, существующими на дату представления обращения инициатора проекта;

5) справка о состоянии расчетов по страховым взносам, пеням и штрафам, выданная управлением Пенсионного фонда Российской Федерации в соответствующем муниципальном образовании на территории Новосибирской области, по состоянию на дату позднее первого числа месяца представления обращения инициатора проекта;

6) справка о состоянии расчетов по страховым взносам, пеням и штрафам, выданная филиалом государственного учреждения Новосибирского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации, по состоянию на дату позднее первого числа месяца представления обращения инициатора проекта;

7)справка о состоянии расчетов по налогам, сборам, пеням, штрафам, выданная налоговым органом на дату не ранее чем за 30 календарных дней до даты представления обращения инициатора проекта;

8) документ, подтверждающий привлечение средств для реализации проекта (выписка с расчетного счета инициатора проекта, свидетельствующая о наличии собственных средств, гарантийное письмо, предварительное соглашение либо договор с кредитным учреждением, лизингодателем или иной организацией, участвующей в финансировании проекта, подтверждающее выделение или намерение выделить средства для реализации проекта, с указанием суммы средств и иных существенных условий предоставления средств);

9) документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего декларацию инициатора проекта, на осуществление действий от имени инициатора проекта (копия решения о назначении или об избрании либо копия приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которыми такое физическое лицо обладает правом действовать от имени инициатора проекта без доверенности (далее – руководитель).

В случае если от имени инициатора проекта действует другое лицо, к обращению инициатора проекта также представляется доверенность на осуществление действий от имени инициатора проекта, заверенная печатью инициатора проекта (при наличии) и подписанная руководителем или уполномоченным руководителем, к Губернатору Новосибирской области также представляется документ, подтверждающий полномочия уполномоченного лица;

10) кадастровый паспорт земельного участка или схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

11) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) о правах на земельный участок или уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок, выданная не ранее чем за 30 календарных дней до даты направления обращения инициатора проекта;

12) документальное подтверждение наличия собственных и (или) привлекаемых для реализации (размещения) проекта средств в размере объема инвестиций, соответствующего критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ.

7. В случае если проект претендует на соответствие критериям, установленным пунктом 1 или 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, к обращению инициатора проекта помимо документов, указанных в пункте 6, представляются следующие документы:

1) эскизный проект на бумажном носителе;

2) копии разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию за последние два года, предшествующие дате подачи ходатайства в орган местного самоуправления, копии документов, подтверждающих ввод таких объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения, подтверждающих наличие у инициатора проекта опыта работы в качестве застройщика не менее чем 2 года и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов за последние 2 года, предшествующие дате подачи ходатайства, общей площадью не менее 20000 квадратных метров;

3) выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является инициатор проекта, с указанием сведений о наличии у инициатора проекта свидетельства о допуске к работам по организации строительства (реконструкции) многоквартирных домов или жилых домов, которые оказывают влияние на безопасность таких объектов капитального строительства;

4) расчет нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности инициатора проекта, подготовленный в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика», с приложением бухгалтерской отчетности юридического лица за два предшествующих календарных года и истекшие отчетные периоды текущего года либо за все истекшие отчетные периоды с момента создания юридического лица, если с этого момента до даты направления ходатайства прошло менее двух календарных лет.

8. В случае если проект претендует на соответствие критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 1 либо частью 1 статьи 1.1 Закона Новосибирской области от 13.07.2015 № 583-ОЗ, к обращению инициатора проекта помимо документов, указанных в пункте 4, представляется бизнес-план проекта, сшитый, подписанный уполномоченным лицом, заверенный печатью, и содержащий следующую информацию:

1) наименование проекта;

2) место (адрес) расположения объекта, обоснование выбора площадки для реализации (размещения) проекта;

3) дата, на которую представленная в бизнес-плане информация является актуальной;

4) сведения об инициаторе проекта: наименование, реквизиты, размер уставного капитала, перечень учредителей (акционеров) с долей участия более 1% с указанием их доли в уставном капитале;

5) сведения о других инвесторах и организациях, участвующих в реализации проекта (при наличии);

6) сведения о текущей деятельности инициатора проекта (при наличии): производимая продукция и услуги, основные поставщики и потребители характеристика опыта, характеристика финансового состояния;

7) общее описание проекта;

8) характеристика планируемой продукции и услуг: основные параметры, наличие конкурентных преимуществ, характеристика существующего рынка (объем рынка, текущие и планируемые цены на продукцию и услуги);

9) характеристика существующих и потенциальных потребителей и способов реализации продукции и услуг;

10) сведения об используемой технике и технологиях, характеристика используемых для производства материалов, используемого оборудования (наименование, стоимость, условия приобретения, максимальная и проектная мощность, планируемый срок эксплуатации, нормы отходов и брака), информация о применении инновационных и наукоемких технологий, наличие сертификатов, лицензий, ноу-хау, иных нематериальных активов;

11) экологические вопросы производства, факторы воздействия проекта на окружающую среду, затраты на обеспечение экологической безопасности проекта;

12) инфраструктурное обеспечение проекта: наличие сетей водоснабжения, канализования, газоснабжения, заявляемое максимальное потребление электрической мощности (МВт), тепловой мощности (Гкал), необходимых для реализации проекта, сведения об источниках генерации электрической и тепловой энергии, сведения о наличии соответствующих согласований, разрешений, проектной документации;

13) риски проекта;

14) организационный план, включая планируемый штат сотрудников и сведения о заработной плате, обоснованная программа обеспечения трудовыми ресурсами, необходимыми для реализации проекта;

15) производственный план и план продаж;

16) план инвестиций, включая план привлечения средств для финансирования инвестиций с указанием источников инвестиций и размещения инвестиций в разрезе направлений (проектные работы, строительно-монтажные работы, оборудование и пр.), перечень капитальных затрат;

17) план операционных затрат в разрезе постоянных и переменных затрат;

18) план финансовых затрат, включая затраты на обслуживание кредитных ресурсов, используемых для реализации проекта согласно Приложению № 2 к Порядку.

9. В случае непредставления инициатором проекта по собственной инициативе документов, указанных в подпунктах 2, 10 и 11 пункта 6 настоящего Порядка, указанные документы должны быть получены по межведомственному запросу в рамках межведомственного информационного взаимодействия.

10. В течение 30 дней орган, указанный в пункте 5 Порядка, рассматривает обращение инициатора проекта, подготавливает и направляет заключение о соответствии (несоответствии) инициатора проекта требованиям, установленным пунктами 3 и (или) 4 Порядка (далее – заключение).

11. В случае соответствия инициатора проекта требованиям, установленным пунктами 3 и (или) 4 настоящего Порядка:

1) если заключение подготовлено ОМСУ, то он в течение 30 дней направляет заключение в ОИОГВ, наделенный специальной компетенцией в установленной федеральным и областным законодательством в сфере деятельности, в которой планируется реализация (размещение) проекта согласно пункту 5 настоящего Порядка, который в течение 15 дней со дня направления заключения инициатору проекта обеспечивает рассмотрение обращения инициатора проекта и заключения на заседании комиссии по оценке соответствия масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения 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 и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области» (далее – комиссия).

2) если заключение подготовлено Минстрой НСО либо отраслевым ОИОГВ (в зависимости от критериев, на который претендует планируемый к реализации проект), то он в течение 15 дней со дня направления заключения инициатору проекта обеспечивает рассмотрение обращения инициатора проекта и заключения на заседании комиссии;

3) если заключение подготовлено Минэкономразвития НСО, то он обеспечивает рассмотрение обращение инициатора проекта на ближайшем заседании Совета по инвестициям Новосибирской области (далее – Совет) со дня подписания заключения.

12. По результатам заседания комиссия (Совет) принимает решение об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении обращения инициатора проекта, которое в течение 5 дней со дня заседания комиссии (Совета) оформляется протоколом.

13. В течение 5 дней после проведения заседания комиссии орган, указанный в пункте 12, информирует инициатора проекта о принятом комиссией (Советом) решении путем направления выписки из протокола заседания комиссии (Совета).

14. Основаниями для отказа в удовлетворении обращения инициатора проекта являются:

1) представление неполного перечня сведений и (или) документов в соответствии с пунктом 6 и (или) 7, и (или) 8 настоящего Порядка;

2) выявление в документах, представленных инициатором проекта, недостоверной информации;

3) несоответствие проекта критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ;

4) подготовка проекта (наличие) распоряжения Губернатора Новосибирской области в связи с поступившим ранее другим обращением инициатора проекта в отношении испрашиваемого земельного участка;

5) земельный участок, на котором предполагается размещение (реализация) проекта, предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

15. Инициатор проекта после устранения недостатков и замечаний, явившихся основанием для отказа, вправе повторно направить обращение инициатора проекта.

16. Протокол размещается на официальном сайте ОИОГВ в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в течение одного рабочего дня, следующего за днем подписания протокола.

17. В случае если комиссия (Совет) принимает решение об удовлетворении обращения инициатора проекта, ОИОГВ в течение 5 дней со дня подписания протокола подготавливает и направляет на согласование проект распоряжения Губернатора Новосибирской области о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов.

18. Мониторинг выполнения заключенного договора аренды земельного участка осуществляют:

1) Минстрой НСО, в случае если проект соответствует критериям, установленным пунктом 1 или 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ;

2) Минэкономразвития НСО, в случае если проект соответствует критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ;

3) отраслевой ОИОГВ, в случае если проект соответствует критериям, установленным частью 1 статьи 1.1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ .

19. Инициатор проекта, соответствующего критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 1 либо частью 1 статьи 1.1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, обязан ежеквартально не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным, представлять в органы, указанные в подпункте 2 либо 3 пункта 5 настоящего Порядка, отчетность о ходе реализации инвестиционного проекта согласно Приложению № 3 к Порядку.

20. Распоряжение Губернатора Новосибирской области о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов (далее – распоряжение Губернатора Новосибирской области) подлежит отмене:

1) в случае если юридическим лицом в течение одного года со дня вступления в силу распоряжения Губернатора Новосибирской области не оформлено право аренды на соответствующий земельный участок;

2) в случае если юридическим лицом нарушены условия, установленные договором аренды земельного участка, в том числе не соблюдены сроки проектирования и строительства проекта, не достигаются результаты при реализации (размещении) проекта.

21. В случаях возникновения обстоятельств, указанных в пункте 20 настоящего Порядка, ОИОГВ, который ранее являлся разработчиком проекта распоряжения Губернатора Новосибирской области, подготавливает соответствующий проект распоряжения Губернатора Новосибирской области о его отмене.

22. Отмена распоряжения Губернатора Новосибирской области является основанием для расторжения договора аренды на земельный участок.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_