ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Правительства

Новосибирской области

от 23.06.2020 № 241-п

**ПОРЯДОК**

**осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, признанных соответствующими 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. Настоящий Порядок регламентирует:

1) процедуру осуществления уполномоченными органами контроля за соответствием объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (далее – объекты), масштабных инвестиционных проектов (далее – проекты), 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 – Закон № 583-ОЗ), для размещения (реализации) которых на территории Новосибирской области предоставлены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Новосибирской области;

2) порядок и сроки предоставления арендаторами, осуществляющими размещение (реализацию) объекта, проекта, отчета о ходе размещения (реализации) объекта, проекта, признанного соответствующим критериям, установленным Законом № 583-ОЗ (далее – отчет);

3) процедуру направления арендаторами мотивированных ходатайств об изменении сроков размещения (реализации) объектов, проектов (далее – ходатайство об изменении сроков).

2. Для целей настоящего Порядка используются следующие термины:

1) контроль – контроль за соответствием размещаемых (реализуемых) объектов, проектов, критериям, установленным Законом № 583-ОЗ, и за соблюдением сроков их размещения (реализации);

2) земельные участки – земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставленные юридическим лицам в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Новосибирской области для размещения (реализации) объектов, проектов на территории Новосибирской области;

3) арендаторы – юридические лица, заключившие договоры аренды земельных участков без проведения торгов для размещения (реализации) объекта, проекта, в порядке, установленном подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – договор аренды земельных участков);

4) распоряжение Губернатора Новосибирской области – распоряжение Губернатора Новосибирской области о предоставлении земельного участка арендатору без проведения торгов для размещения (реализации) объекта, проекта;

5) декларация – документ, направленный арендатором в составе документов, приложенных к обращению к Губернатору Новосибирской области, в  соответствии с Порядком 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», утвержденным постановлением 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», или Порядком 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», утвержденным 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 размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»;

6) уполномоченный орган – областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный по осуществлению контроля за ходом размещения (реализации) объектов, проектов, признанных соответствующими критериям, установленным Законом № 583-ОЗ;

7) отчетные периоды – периоды с 1 января по 30 июня и с 1 июля по 31 декабря в течение срока действия договора аренды земельного участка.

3. Уполномоченные органы осуществляют контроль в формах документарной и выездной проверок в соответствии с положениями настоящего Порядка и Порядком проведения выездной проверки арендатора, установленным приложением № 1 к настоящему Порядку.

4. Арендаторы в течение срока действия договора аренды земельных участков раз в полугодие до 1 февраля и до 1 августа, а также в случае окончания срока действия договора аренды земельного участка в течение отчетного периода – в срок не позднее 30 календарных дней со дня окончания срока действия договора аренды земельного участка представляют в уполномоченный орган в электронном виде в нередактируемом формате PDF и редактируемом формате DOC или EXCEL на официальный электронный адрес уполномоченного органа отчет:

1) согласно приложению № 2 к настоящему Порядку – в случае реализации проекта, соответствующего критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, размещения объекта, соответствующего критериям, установленным частью 1 статьи 1.1 Закона № 583-ОЗ;

2) согласно приложению № 3 к настоящему Порядку – в случае реализации проекта, соответствующего критериям, установленным пунктами 1, 2, 2.1 или 2.2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ.

5. Отчет регистрируется уполномоченным органом не позднее 1 рабочего дня со дня его поступления.

6. В случае представления арендатором в уполномоченный орган отчета не по установленной форме уполномоченный орган в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня регистрации отчета, заказным письмом с уведомлением о вручении с дублированием в электронной форме на электронный адрес арендатора, в случае указания такового в отчете, уведомляет арендатора об отказе в дальнейшем рассмотрении отчета, о необходимости устранения допущенных ошибок и повторного представления в адрес уполномоченного органа скорректированного отчета в срок не позднее 15 рабочих дней со дня получения заказного письма арендатором.

7. В случае непредставления арендатором отчета в сроки, установленные пунктом 4 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня окончания сроков представления отчета, установленных пунктом 4 настоящего Порядка, уведомляет арендатора заказным письмом с уведомлением о вручении с дублированием в электронной форме на электронный адрес арендатора (при наличии) о нарушении сроков представления отчета и о необходимости представления в уполномоченный орган отчета в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня получения такого уведомления арендатором.

8. В случае если арендатор не представил в уполномоченный орган отчет в сроки, установленные пунктами 6 и 7 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок не позднее 30 календарных дней со дня окончания указанных сроков инициирует и проводит выездную проверку арендатора в Порядке, установленном в приложении № 1 к настоящему Порядку.

9. Уполномоченный орган в срок не позднее 10 рабочих дней со дня регистрации отчета, соответствующего требованиям, установленным пунктом 4 настоящего Порядка, анализирует отчет на предмет:

1) выполнения арендатором обязательств, заявленных в декларации, по соблюдению соответствия размещаемых (реализуемых) объектов, проектов, критериям, установленным Законом № 583-ОЗ;

2) соответствия размещаемого (реализуемого) объекта, проекта целевому назначению, установленному распоряжением Губернатора Новосибирской области;

3) соответствия сроков размещения (реализации) объекта, проекта срокам, установленным распоряжением Губернатора Новосибирской области;

4) отсутствия препятствий для размещения (реализации) объекта, проекта, требующих внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области.

10. В случае если для анализа отчета по вопросам, указанным в подпунктах 1-4 пункта 9 настоящего Порядка, требуется экспертное мнение, уполномоченный орган запрашивает экспертные заключения министерства строительства Новосибирской области, министерства экономического развития Новосибирской области, департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области в пределах осуществляемых ими полномочий.

11. Областные исполнительные органы государственной власти Новосибирской области направляют уполномоченному органу экспертные заключения, указанные в пункте 10 настоящего Порядка, в срок не позднее 10 рабочих дней со дня получения запроса уполномоченного органа.

12. В случае возникновения в ходе размещения (реализации) объектов, проектов обстоятельств, препятствующих размещению (реализации) объекта, проекта в установленные распоряжением Губернатора Новосибирской области и договором аренды земельного участка сроки, арендатор вправе подать в уполномоченный орган ходатайство об изменении сроков лично, в письменной форме, путем направления по почте либо в электронном виде.

13. Уполномоченный орган рассматривает ходатайство об изменении сроков в течение 10 рабочих дней со дня его поступления в порядке, установленном пунктом 14 настоящего Порядка.

14. В случае если в ходе анализа отчета уполномоченным органом выявлено несоответствие размещаемого (реализуемого) объекта, проекта хотя бы одному критерию из числа указанных в подпунктах 1-3 пункта 9 настоящего Порядка или наличие препятствий для размещения (реализации) объекта, проекта, требующих внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области, или уполномоченным органом получено ходатайство об изменении сроков, уполномоченный орган в срок не позднее 10 рабочих дней со дня истечения срока, установленного пунктом 9 или 13 настоящего Порядка, формирует одно или несколько предложений для их рассмотрения на заседании 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» (далее – комиссия), из числа следующих:

1) о наличии оснований для принятия мер, направленных на выполнение арендатором обязательств, заявленных в декларации, по соблюдению соответствия размещаемых (реализуемых) объектов, проектов критериям, предусмотренным пунктами 1-2.2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, в части передачи жилых помещений или обязательств, заявленных в декларации, по соблюдению соответствия размещаемых (реализуемых) объектов, проектов критериям, предусмотренным пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, в  части внесения 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 на территории Новосибирской области;

2) о наличии оснований для взыскания в судебном порядке неустойки, предусмотренной договором аренды земельного участка;

3) о наличии оснований для принятия мер по привлечению арендатора к административной ответственности в соответствии со статьей 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) о наличии оснований для расторжения договора аренды земельного участка;

5) о наличии оснований для внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области.

15. Комиссия в день заседания комиссии по результатам рассмотрения вышеуказанных предложений уполномоченного органа и отчета арендатора принимает следующие решения:

1) в случае невыполнения арендатором обязательств, заявленных в декларации, по соблюдению соответствия размещаемых (реализуемых) объектов, проектов критериям, предусмотренным пунктами 1-2.2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, в части передачи жилых помещений или обязательств, заявленных в декларации, по соблюдению соответствия размещаемых (реализуемых) объектов, проектов критериям, предусмотренным пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, в части внесения 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 на территории Новосибирской области, – о наличии оснований (отсутствии оснований) для принятия мер, направленных на выполнение арендатором указанных обязательств, включая понуждение арендатора в судебном порядке (при невыполнении в добровольном порядке);

2) 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 или 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, – о наличии оснований (отсутствии оснований) для взыскания в судебном порядке неустойки, предусмотренной договором аренды земельного участка;

3) в случае использования арендатором земельного участка не в соответствии с целевым назначением, установленным распоряжением Губернатора Новосибирской области:

а) о наличии оснований (отсутствии оснований) для принятия мер по привлечению арендатора к административной ответственности в соответствии со статьей 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

б) о наличии оснований (отсутствии оснований) для расторжения договора аренды земельного участка;

4) в случае несоблюдения арендатором сроков размещения (реализации) объекта, проекта, установленных распоряжением Губернатора Новосибирской области, – о наличии оснований (отсутствии оснований) для внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области в части изменения положений, устанавливающих сроки размещения (реализации) объекта, проекта;

5) в случае поступления в уполномоченный орган ходатайства об изменении сроков – о наличии оснований (отсутствии оснований) для внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области в части изменения положений, устанавливающих сроки размещения (реализации) объекта, проекта;

6) в случае повторного нарушения сроков представления отчета арендатором, установленных пунктом 4 настоящего Порядка, или повторного несоблюдения сроков размещения (реализации) объекта, проекта, установленных распоряжением Губернатора Новосибирской области, и при наличии обстоятельств, свидетельствующих о неразмещении (нереализации) объекта, проекта в установленный распоряжением Губернатора Новосибирской области срок, – о наличии оснований (отсутствии оснований) для расторжения договора аренды земельного участка.

16. На основании решения (решений), принятого (принятых) комиссией в соответствии с пунктом 15 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок не позднее 30 календарных дней со дня заседания комиссии осуществляет следующие действия:

1) в случае принятия комиссией решения о наличии оснований для принятия мер, направленных на выполнение арендатором обязательств, заявленных в декларации, по соблюдению соответствия размещаемых (реализуемых) объектов, проектов критериям, предусмотренным пунктами 1-2.2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, в части передачи жилых помещений или обязательств, заявленных в декларации, по соблюдению соответствия размещаемых (реализуемых) объектов, проектов критериям, предусмотренным пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, в части внесения 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 на территории Новосибирской области, направляет в адрес арендодателя документы, на основании которых земельный участок был предоставлен в аренду без проведения торгов, аналитическую справку о виде и размере неисполненных обязательств, документы, подтверждающие наличие неисполненных обязательств (отчет и (или) акт о результатах проведения выездной проверки с прилагаемыми документами), и протокол заседания комиссии в целях совместного принятия мер, предусмотренных действующим законодательством, направленных на выполнение арендатором обязательств, заявленных в декларации, по соблюдению соответствия размещаемых (реализуемых) объектов, проектов критериям, установленным Законом № 583-ОЗ, в том числе понуждение арендатора в судебном порядке;

2) в случае принятия комиссией решения о наличии оснований для взыскания в судебном порядке неустойки, предусмотренной договором аренды земельного участка, направляет в адрес арендодателя уведомление о наличии оснований для совместного с уполномоченным органом взыскания в судебном порядке неустойки, предусмотренной договором аренды земельного участка. К данному уведомлению уполномоченный орган прилагает протокол заседания комиссии, произведенный уполномоченным органом расчет размера подлежащей взысканию неустойки с документами, подтверждающими размер неустойки;

3) в случае принятия комиссией решения о наличии оснований для принятия мер по привлечению арендатора к административной ответственности в соответствии со статьей 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях направляет в орган, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора за соблюдением требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению, уведомление о наличии оснований для привлечения арендатора к административной ответственности в соответствии со статьей 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. К данному уведомлению уполномоченный орган прилагает протокол заседания комиссии, документы, подтверждающие использование арендатором земельного участка не в соответствии с целевым назначением;

4) в случае принятия комиссией решения о наличии оснований для расторжения договора аренды земельного участка направляет в адрес арендодателя уведомление о наличии оснований для принятия мер по расторжению договора аренды земельного участка с приложением протокола заседания комиссия и документов, подтверждающих наличие оснований для расторжения договора аренды земельного участка;

5) в случае принятия комиссией решения о наличии оснований для внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области в части изменения положений, устанавливающих сроки размещения (реализации) объекта, проекта:

а) подготавливает проект правового акта о внесении изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области в части изменения положений, устанавливающих сроки размещения (реализации) объекта, проекта, предусматривающий поручение департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области или рекомендацию иному арендодателю (Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области или администрация муниципального образования Новосибирской области) внести соответствующие изменения в договор аренды земельного участка либо заключить новый договор аренды земельного участка с соблюдением требований действующего законодательства;

б) направляет арендатору уведомление о недопустимости нарушения сроков размещения (реализации) объектов, проектов, установленных распоряжением Губернатора Новосибирской области и договором аренды земельного участка, с указанием на возможность расторжения договора аренды в случае повторного несоблюдения указанных сроков размещения (реализации) объекта, проекта и  при наличии обстоятельств, свидетельствующих о неразмещении (нереализации) объекта, проекта в установленный распоряжением Губернатора Новосибирской области срок.

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