Приложение

к постановлению Правительства

Новосибирской области

**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 в соответствии с распоряжением Губернатора Новосибирской области юридическим лицам предоставлены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов;
   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 и одного отчетного периода после окончания срока действия договора аренды земельных участков раз в полугодие до 1 февраля и до 1 августа 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 такого уведомления 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 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 направить в адрес уполномоченного органа ходатайство об изменении сроков.
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 уполномоченным органом 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 уполномоченным органом 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:
       1. 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;
       2. 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 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 уполномоченным органом 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, принимает меры, указанные в решении комиссии и направленные на выполнение арендатором обязательств, заявленных в декларации, по соблюдению соответствия размещаемых (реализуемых) объектов, проектов, критериям, установленным Законом № 583-ОЗ, в том числе 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 Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области или департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области или администрацию муниципального образования Новосибирской области уведомление о необходимости совместно 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 Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области или департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области или администрацию муниципального образования Новосибирской области уведомление о необходимости 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, 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 Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области или администрации муниципального образования Новосибирской области внести соответствующие изменения в договор аренды земельного участка либо заключить новый договор аренды земельного участка с соблюдением требований действующего законодательства.

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