УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства

Новосибирской области

**ПОРЯДОК**

**осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, критерии для которых установлены 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 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» (далее – Закон № 583-ОЗ), реализация (размещение) которых осуществляется юридическими лицами, заключившими договоры аренды в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области либо земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и они расположены в границах муниципальных образований Новосибирской области, указанных в приложении № 1 к Закону Новосибирской области от 18.12.2015 № 27-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и органами государственной власти Новосибирской области и внесении изменения в статью 3 Закона Новосибирской области «Об отдельных вопросах организации местного самоуправления в Новосибирской области»;
   2. порядок и сроки предоставления арендаторами, осуществляющими размещение (реализацию) объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, отчета о ходе размещения (реализации) объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, признанного соответствующим критериям, установленным Законом № 583-ОЗ (далее – отчет).
2. Для целей настоящего Порядка используются следующие термины:
   1. контроль – контроль за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, критерии для которых установлены Законом № 583-ОЗ, и их соответствием критериям, установленным Законом № 583-ОЗ;
   2. арендаторы – юридические лица, заключившие договоры аренды земельных участков без торгов в целях размещения (реализации) объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта;
   3. земельные участки – земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области либо земельные участков, государственная собственность на которые не разграничена, и они расположены в границах муниципальных образований Новосибирской области, указанных в приложении 1 к Закону Новосибирской области от 18.12.2015 № 27-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и органами государственной власти Новосибирской области и внесении изменения в статью 3 Закона Новосибирской области «Об отдельных вопросах организации местного самоуправления в Новосибирской области»;
   4. распоряжение Губернатора Новосибирской области – распоряжение Губернатора Новосибирской области о предоставлении земельного участка арендатору без проведения торгов в целях размещения (реализации) объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта;
   5. декларация – документ, направленный арендатором в составе документов, приложенных к обращению к Губернатору Новосибирской области или органу местного самоуправления, в соответствии с Порядком рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного назначения 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 назначения 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 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 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 на осуществление контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, признанных соответствующими критериям, установленным Законом № 583-ОЗ.
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 15 числа месяца, следующего за отчетным периодом, представляют в уполномоченный орган отчет:
   1. согласно форме, установленной приложением № 2 к настоящему Порядку, в случае реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, размещения объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, соответствующего критериям, установленным частью 1 статьи 1.1 Закона № 583-ОЗ;
   2. согласно форме, установленной приложением № 2 к настоящему Порядку, в случае реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктами 1, 2, 2.1 или 2.2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ.
5. Документы, указанные в пункте 4 настоящего Порядка, дополнительно представляются в электронном виде в формате электронных таблиц на официальный электронный адрес уполномоченного органа в срок, указанный в пункте 4 настоящего Порядка.
6. Информация, представленная в отчете, должна быть достоверна и актуальна на дату его направления в уполномоченный орган.
7. Отчет регистрируется уполномоченным органом не позднее одного рабочего дня со дня его поступления.
8. В случае представления арендатором в уполномоченный орган отчета не по установленной форме, уполномоченный орган 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 5 рабочих дней со дня направления вышеназванного уведомления уполномоченным органом.
9. В случае непредставления арендатором отчета в сроки, установленные пунктом 4 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня наступления отчетного периода, установленного пунктом 4 настоящего Порядка, направляет арендатору письменное уведомление о нарушении сроков представления отчета и о необходимости представления в уполномоченный орган отчета в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня отправления такого уведомления арендатору.
10. В случае если арендатор не представил в уполномоченный орган отчет в сроки, установленные пунктами 8 и 9 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок не позднее 30 дней со дня окончания указанных сроков, инициирует и проводит выездную проверку арендатора в Порядке, установленном в приложении № 1 к настоящему Порядку.
11. Уполномоченный орган в срок не позднее 10 рабочих дней со дня регистрации отчета, соответствующего требованиям, установленным пунктами 4, 6 настоящего Порядка, анализирует отчет на предмет:
    1. соответствия размещаемого (реализуемого) объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом № 583-ОЗ, в части представленных арендатором в отчете сведений;
    2. соответствия размещаемого объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения целевому назначению, установленному распоряжением Губернатора Новосибирской области;
    3. соответствия сроков размещения (реализации) объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта срокам, установленным распоряжением Губернатора Новосибирской области;
    4. отсутствия препятствий для размещения (реализации) объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, требующих внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области.
12. Уполномоченный орган вправе запрашивать дополнительную информацию у арендатора. Арендатор представляет запрошенную информацию в уполномоченный орган в течение 7 дней со дня направления указанного запроса.
13. В случае если в ходе анализа отчета уполномоченным органом выявлено несоответствие размещаемого (реализуемого) объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта хотя бы одному критерию из числа указанных в подпунктах 1-3 пункта 11 настоящего Порядка или наличие препятствий для размещения (реализации) объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, требующих внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области, то уполномоченный орган формирует предложения о необходимости внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области, о необходимости принятия уполномоченным органом мер, направленных на выполнение арендатором установленных Законом № 583-ОЗ обязательств, заявленных арендатором в декларации, о необходимости применения к арендатору мер ответственности, предусмотренных договором аренды земельного участка, о необходимости расторжения договора аренды земельного участка (далее – предложения уполномоченного органа) 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).
14. Комиссия в день заседания комиссии по результатам рассмотрения вышеуказанных предложений уполномоченного органа принимает следующие решения:
    1. о необходимости внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области в случае:
       1. несоблюдения арендатором сроков размещения (реализации) объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, установленных распоряжением Губернатора Новосибирской области, при условии принятия арендатором всех возможных мер по недопущению их несоблюдения;
       2. если арендатору для получения разрешения на строительство в целях выполнения технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо строительство объекта (объектов) инженерной инфраструктуры на земельном участке, требующегося (требующихся) для ресурсного обеспечения объекта социально-культурного назначения и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта.
    2. о необходимости принятия уполномоченным органом мер, направленных на выполнение арендатором установленных Законом № 583-ОЗ обязательств, заявленных арендатором в декларации, включая понуждение арендатора в судебном порядке (при невыполнении в добровольном порядке) к совершению следующих действий:
       1. по выполнению обязательств, предусмотренных пунктами 1-2.2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, в части передачи жилых помещений в объеме, заявленном арендатором на момент заключения договора аренды земельного участка;
       2. по выполнению обязательств, предусмотренных 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 домов гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории Новосибирской области;
       3. по выполнению обязательств, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 1.1 Закона № 583-ОЗ, в части финансирования размещения объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения за счет внебюджетных источников, или обязательств, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 1 или частью 1.1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ, в части общего объема инвестиций, документально подтвержденных арендатором, и заявленных арендатором на момент заключения договора аренды земельного участка;
       4. по приведению размещаемого объекта в соответствие с целевым назначением, установленным распоряжением Губернатора Новосибирской области;
    3. о необходимости применения департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области совместно с уполномоченным органом к арендатору мер ответственности, предусмотренных договором аренды земельного участка, в частности:
       1. взыскание в судебном порядке неустойки в размере невложенных денежных средств от общего объема подлежащих вложению в размещение (реализацию) объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта денежных средств, заявленных арендатором в декларации, в случае несоответствия размещаемого (реализуемого) объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом № 583-ОЗ и заявленным арендатором в декларации, в части объема вложенных денежных средств;
       2. взыскание в судебном порядке неустойки в случае использования арендатором земельного участка не в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;
       3. применение к арендной плате повышающего коэффициента, предусмотренного в договоре аренды земельного участка в соответствии с пунктом 7.1 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 218-п «Об установлении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов», в случае нарушения сроков размещения (реализации) объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта;
    4. о необходимости расторжения договора аренды земельного участка в случае:
       1. неоднократных и (или) существенных нарушений, иных обстоятельств, свидетельствующих о неразмещении (нереализации) объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта при отсутствии оснований для принятия иных решений, предусмотренных частями 2, 3 пункта 16 настоящего Порядка;
       2. использования арендатором земельного участка не по целевому назначению;
       3. несоблюдения арендатором сроков размещения (реализации) объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, установленных распоряжением Губернатора Новосибирской области, приводящее к невозможности реализации масштабного инвестиционного проекта (размещения объекта социально-культурного назначения);
       4. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором аренды земельного участка.
15. На основании решения, принятого комиссией в соответствии с пунктом 14 настоящего Порядка, уполномоченный орган в срок не позднее 30 дней со дня заседания комиссии осуществляет следующие действия:
    1. подготавливает проект правового акта Новосибирской области о внесении изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области, предусматривающего поручение департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области внести соответствующие изменения в договор аренды земельного участка либо заключить новый договор аренды земельного участка с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации и Новосибирской области в случае принятия решения о необходимости внесения изменений в распоряжение Губернатора Новосибирской области;
    2. принимает меры, указанные в решении комиссии и направленные на выполнение арендатором установленных Законом № 583-ОЗ обязательств, заявленных в декларации, включая понуждение арендатора в судебном порядке (при невыполнении в добровольном порядке) к совершению определенных действий;
    3. направляет в департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области уведомление о необходимости применения к арендатору мер ответственности, предусмотренных договором аренды земельного участка и указанных в решении комиссии, с приложением документов, подтверждающих наличие оснований для применения соответствующих мер и необходимых для обращения в суд;
    4. направляет департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области запрос о необходимости взыскания с арендатора в судебном порядке неустойки в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, в случае неисполнения арендатором обязательств, установленных Законом № 583-ОЗ, заявленных в декларации в части объема вложенных денежных средств, а также неустойки в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации в случае использования арендатором земельного участка не в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;
    5. направляет в департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области уведомление о необходимости принятия мер по расторжению договора аренды земельного участка с приложением документов, подтверждающих наличие оснований для расторжения договора аренды земельного участка.

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