



**ДЕПАРТАМЕНТ ПО НАДЗОРУ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

П Р И К А З

от 03.12.2018

№ 114

г. Краснодар

Об утверждении макета бизнес-плана инвестиционного проекта, предоставляемого инициатором проекта для определения соответствия масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному пунктом «ж» статьи 1 Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения», и требования к нему

В связи с внесением изменений в постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 9 июня 2015 года № 522 «Об утверждении Порядка принятия решения о соответствии масштабного инвестиционного проекта, объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения критериям, установленным Законом Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ, при соблюдении которых допускается предоставление земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов» в целях реализации Закона Краснодарского края от 4 мая 2018 года № 3792-КЗ «О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края» п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить макет бизнес-плана инвестиционного проекта, предоставляемого инициатором проекта для определения соответствия масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному пунктом «ж» статьи 1 Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации)

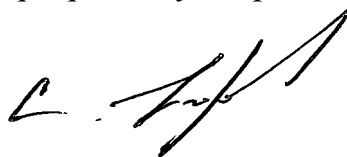
масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения», и требования к нему (приложение).

2. Организационному отделу (Седова) обеспечить размещение настоящего приказа в разделе «Нормативные документы» официального сайта департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление настоящего приказа для размещения (опубликования) на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края П.П. Кошкина.

4. Настоящий приказ вступает в силу на следующий день после его официального опубликования, но не ранее вступления в силу постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края «О внесении изменений в постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 9 июня 2015 года № 522 «Об утверждении Порядка принятия решения о соответствии масштабного инвестиционного проекта, объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения критериям, установленным Законом Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ, при соблюдении которых допускается предоставление земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов», предоставляющего полномочие на разработку и принятие данного приказа.

Руководитель департамента



С.А. Егоров

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО

приказом департамента по
надзору в строительной
сфере Краснодарского края
от 03.12.2018 № 114

Макет бизнес-плана

инвестиционного проекта, предоставляемого инициатором проекта для определения соответствия масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному пунктом «ж» статьи 1 Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения», и требования к нему

I. Общие требования к бизнес-плану

1. Бизнес-план инвестиционного проекта (далее – бизнес-план) разрабатывается на срок окупаемости инвестиционного проекта (от даты начала осуществления инвестиционного проекта). На интервале планирования расчеты производятся поквартально с указанием значений в сумме по году.

2. Расчеты выполняются в текущих (постоянных) ценах на дату разработки бизнес-плана без учета инфляции на расчетный период. Значения всех исходных и расчетных данных приводятся в рублях, перевод валютных платежей и расчетов осуществляется по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату разработки бизнес-плана.

3. Остаточная стоимость активов, создаваемых в результате реализации проекта, на конец расчетного периода на испрашиваемом(-ых) земельном(-ых) участке(-ах) (при наличии) учитывается при анализе показателей экономической целесообразности проекта.

4. Бизнес-план должен предусматривать обязательства инициатора проекта по обеспечению прав пострадавших участников строительства проблемного объекта в количестве не менее 50 человек, а также обеспечение правами на квартиры всех пострадавших участников строительства не менее чем по одному проблемному объекту. Кроме этого, на испрашиваемом(-ых) земельном(-ых) участке(-ах) должно быть осуществлено строительство объекта капитального строительства.

5. Бизнес-план и копии документов, подтверждающих его расчеты, представляется инициатором проекта в двух экземплярах на бумажном

носителе (один из которых предназначен для направления в адрес департамента строительства Краснодарского края).

Дата разработки бизнес-плана не может быть ранее двух месяцев до даты подачи инициатором проекта заявления.

6. Каждый экземпляр бизнес-плана должен быть прошит, пронумерован и заверен подписью руководителя юридического лица или уполномоченным им лицом на основании доверенности, оформленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и печатью (при ее наличии).

7. Одновременно бизнес-план представляется на съемном носителе (компакт-диске, флэш-карте и т.п.) в электронной форме в виде электронного образа бизнес-плана (документа на бумажном носителе, преобразованного в электронную форму путем сканирования с сохранением его реквизитов), а также в формате Word или Excel.

В случае, если требуется раскрытие информации о двух и более проблемных объектах, а также земельных участках под ними, земельных участках, информация, предусмотренная нижеследующими разделами, указывается в отношении каждого проблемного объекта, земельного участка, с применением порядковой нумерации.

II. Структура бизнес-плана

1. Титульный лист

УТВЕРЖДАЮ

(должность)

(подпись) (инициалы, фамилия)

«__» _____ года

(место печати (при наличии))

БИЗНЕС-ПЛАН

(название инвестиционного проекта)

Полное наименование и адрес (местонахождение) инициатора проекта.
Период разработки бизнес-плана.

2. Общие сведения об инициаторе инвестиционного проекта

2.1. Полное (фирменное) наименование юридического лица – инициатора инвестиционного проекта.

2.2. Сокращенное наименование юридического лица – инициатора инвестиционного проекта.

2.3. Адрес (место нахождения) юридического лица – инициатора инвестиционного проекта.

2.4. ИНН юридического лица – инициатора инвестиционного проекта.

2.5. ОГРН юридического лица – инициатора инвестиционного проекта.

2.6. ФИО законного представителя юридического лица – инициатора инвестиционного проекта.

2.7. Информация о размещении сведений об инициаторе проекта и (или) организациях, входящих вместе с инициатором проекта в группу компаний (связанные лица), в Единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.8. Информация о размещении сведений об инициаторе проекта или организациях, входящих вместе с инициатором проекта в группу компаний (связанные лица), в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.9. Сведения о введении процедуры банкротства юридического лица – инициатора проекта (указываются реквизиты судебного акта с отражением даты его вступления в законную силу).

2.10. Сведения о процедуре ликвидации юридического лица – инициатора проекта.

2.11. Сведения о приостановлении деятельности юридического лица – инициатора проекта (указываются реквизиты судебного акта или предписания с отражением даты его вступления в законную силу с отражением даты вступления соответствующего документа в законную силу).

2.12. Сведения о наличии у инициатора проекта или его учредителей опыта работы в строительной сфере.

2.13. Имена, адреса и телефоны физических лиц, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют в капитале преобладающее участие более чем двадцать пять процентов) корпоративным юридическим лицом – инициатором проекта, с указанием размера доли.

2.14. Фамилия, имя, отчество, телефон/факс членов руководящего состава инициатора проекта (руководителя, заместителя руководителя, курирующего вопросы экономики и финансов, главного бухгалтера).

2.15. Фамилия, имя, отчество, должность, телефон, факс, электронная почта лица, ответственного за подготовку бизнес-плана проекта.

3. Сведения о текущем состоянии проблемного объекта

3.1. Наименование объекта капитального строительства.

3.2. Местоположение объекта капитального строительства (строительный адрес).

3.3. Собственник земельного(-ых) участка(-ов) под проблемным объектом.

3.4. Кадастровый(-е) номер(-а) земельного(-ых) участка(-ов) под проблемным объектом.

3.5. Площадь земельного(-ых) участка(-ов) под проблемным объектом с указанием единицы измерения.

3.6. Информация о зарегистрированном праве собственности или праве аренды на земельный(-ые) участок(-и) под проблемным объектом (указывается дата, номер правоустанавливающего документа, номер, дата регистрации).

3.7. Вид разрешенного использования земельного(-ых) участка(-ов) под проблемным объектом. Основание его возникновения либо изменения на существующий.

3.8. Наличие арестов, залогов, запретов, иных обременений земельного(-ых) участка(-ов) под проблемным объектом.

3.9. Сведения о первоначальном застройщике (указывается наименование, ИНН, ОГРН).

3.10. Сведения о действующем застройщике (указывается наименование, ИНН, ОГРН).

3.11. Сведения о проведении инженерных изысканий (указываются кем, когда и на основании чего с отражением реквизитов договора на выполнение инженерных изысканий, информация о членстве лица, которым выполнены инженерные изыскания в саморегулируемой организации (далее по тексту - СРО).

3.12. Сведения о проектной документации с учетом внесения изменений в проектную документацию (указываются наименование лица, осуществившего подготовку проектной документации, когда и на основании чего с отражением реквизитов договора на подготовку проектной документации, информация о членстве лица, осуществившего подготовку проектной документации, в СРО).

3.13. Сведения об экспертизе проектной документации и инженерных изысканий с учетом внесения изменений в проектную документацию (указывается наименование лица, проводившего экспертизу проектной документации и инженерных изысканий, когда и на основании чего с отражением реквизитов договора на проведение экспертизы проектной документации, информация об аккредитации лица, проводившего экспертизу проектной документации и инженерных изысканий).

3.14. Информация о действующем(-их) разрешении(-ях) на строительство (указывается серия, номер, кем, кому, когда и на какой срок выдано).

3.15. Сведения о направлении в орган, осуществляющий государственный строительный надзор, извещения о начале строительства.

3.16. Сведения о лице, осуществляющем строительство проблемного объекта (указывается наименование лица, ИНН, ОГРН, реквизиты договора на выполнение работ по строительству проблемного объекта, информация о членстве лица, осуществляющего строительство, в СРО).

3.17. Информация об опубликовании или размещении проектной декларации (дата и место публикации или размещения), о внесении в нее изменений.

3.18. Количество этажей, в том числе: надземных, подземных, мансардных (по проекту и построенных).

3.19. Общая площадь (кв. м), в том числе: жилых помещений, нежилых (коммерческих) помещений (по проекту и построенных).

3.20. Количество помещений, в том числе: жилых, из них квартир: 1-комнатных, 2-комнатных, 3-комнатных, 4-комнатных, пентхаус, смарт, нежилых (коммерческих), из них машиномест, коммерческих помещений (по проекту и построенных).

3.21. Информация о договорах участия в долевом строительстве, заключенных первоначальным застройщиком с участниками долевого строительства (таблица № 1).

Таблица № 1

Информация о договорах участия в долевом строительстве, заключенных первоначальным застройщиком с участниками долевого строительства

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя	Информация о судебных решениях по признанию права собственности участника долевого строительства на квартиру в проблемном объекте или подтверждения в судебном порядке права требования на квартиру за физическими или юридическими лицами
1.	Общее количество заключенных договоров участия в долевом строительстве с начала строительства, в том числе в отношении:		
1.1	Квартир, из них:		
1.1.1	1-комнатных		
1.1.2	2-комнатных		
1.1.3	3-комнатных		
1.1.4	4-комнатных		
1.1.5	иные		
1.2	Нежилых помещений, из них:		
1.2.1	машиноместа, шт.		

1.2.2	коммерческие помещения, кв. м		
2.	Сумма обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным с физическими лицами (млн. рублей)		
2.1	Задолженность физических лиц по договорам участия в долевом строительстве (млн. рублей)		
3.	Сумма обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным с юридическими лицами (млн. рублей)		
3.1	Задолженность юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве (млн. рублей)		
4.	Количество договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении второй и последующей квартиры		
4.1	Общее количество квартир, являющихся предметом заключенных договоров участия в долевом строительстве с физическими лицами в отношении второй и последующей квартир данного физического лица в проблемном объекте		
4.2	Сумма обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным с физическими лицами, приходящаяся на вторую и последующую квартиру данного физического лица в проблемном объекте (млн. рублей)		
4.3	Задолженность физических лиц по договорам участия в долевом строительстве, заключенным с физическими лицами, приходящаяся на вторую и последующую квартиру данного физического лица в проблемном объекте (млн. рублей)		
5.	Общее количество договоров паенакопления, заключенных ЖСК и договоров, заключенных ЖНК с начала строительства, в том числе в отношении:		
5.1	Квартир, из них:		

5.1.1	1-комнатных		
5.1.2	2-комнатных		
5.1.3	3-комнатных		
5.1.4	4-комнатных		
5.1.5	иные		
5.2	Нежилых помещений, из них:		
5.2.1	машиноместа, шт.		
5.2.2	коммерческие помещения, кв. м		
6.	Сумма обязательств по договорам паенакопления, заключенным ЖСК и договорам, заключенным ЖНК с физическими лицами (млн. рублей)		
6.1	Задолженность физических лиц по договорам паенакопления, заключенным с ЖСК и договорам, заключенным с ЖНК (млн. рублей)		
7.	Количество договоров паенакопления, заключенных ЖСК в отношении второй и последующей квартиры		
7.1	Общее количество квартир, являющихся предметом заключенных ЖСК договоров паенакопления с физическими лицами в отношении второй и последующей квартир данного физического лица в проблемном объекте		
7.2	Сумма обязательств ЖСК по договорам паенакопления (ЖНК по договорам), заключенным с физическими лицами, приходящаяся на вторую и последующую квартиру данного физического лица в проблемном объекте (млн. рублей)		
7.3	Задолженность физических лиц по договорам паенакопления, заключенным с физическими лицами, приходящаяся на вторую и последующую квартиру данного физического лица в проблемном объекте (млн. рублей)		
8.	Общее количество иных договоров (инвестирования, предварительных, совместной деятельности, бронирования,		

	и других незаконных), заключенных первоначальным застройщиком с участниками строительства – физическими лицами под видом привлечения их денежных средств для строительства проблемного объекта с начала строительства, в том числе в отношении:		
8.1	Квартир, из них:		
8.1.1	1 комнатных		
8.1.2	2 комнатных		
8.1.3	3 комнатных		
8.1.4	4 комнатных		
8.1.5	иные		
8.2	Нежилых помещений, из них:		
8.2.1	машиноместа, шт.		
8.2.2	коммерческие помещения, кв. м		
9.	Сумма обязательств физических лиц – участников строительства по иным договорам (инвестирования, предварительных, совместной деятельности, бронирования, и других незаконных), заключенных первоначальным застройщиком под видом привлечения их денежных средств для строительства проблемного объекта (млн. рублей)		
9.1	Задолженность физических лиц – участников строительства по иным договорам (инвестирования, предварительных, совместной деятельности, бронирования, и других незаконных), заключенных первоначальным застройщиком под видом привлечения их денежных средств для строительства проблемного объекта (млн. рублей)		
10.	Количестве иных договоров (инвестирования, предварительных, совместной деятельности, бронирования, и других незаконных), заключенных первоначальным застройщиком с участниками строительства –		

	физическими лицами под видом привлечения их денежных средств для строительства проблемного объекта в отношении второй и последующей квартир данного физического лица в проблемном объекте		
10.1	Общее количество квартир, являющихся предметом заключенных иных договоров (инвестирования, предварительных, совместной деятельности, бронирования, и других незаконных), заключенных первоначальным застройщиком с участниками строительства – физическими лицами под видом привлечения их денежных средств для строительства проблемного объекта в отношении второй и последующей квартир данного физического лица в проблемном объекте		
10.2	Сумма обязательств по иным договорам (инвестирования, предварительных, совместной деятельности, бронирования, и других незаконных), заключенным первоначальным застройщиком с участниками строительства – физическими лицами под видом привлечения их денежных средств для строительства проблемного объекта в части второй и последующих квартир данного физического лица в проблемном объекте (млн. рублей)		
10.3	Задолженность физических лиц – участников строительства по иным договорам (инвестирования, предварительных, совместной деятельности, бронирования, и других незаконных), заключенным первоначальным застройщиком с участниками строительства – физическими лицами под видом привлечения их денежных средств для строительства проблемного объекта в части второй и последующих квартир данного физического лица в проблемном объекте (млн. рублей)		
11.	Общее количество договоров инвестирования, заключенных первоначальным застройщиком с участниками строительства –		

	юридическими лицами и предпринимателями для привлечения их денежных средств для строительства проблемного объекта с начала строительства, в том числе в отношении:		
11.1	Квартир, из них:		
11.1.1	1-комнатных		
11.1.2	2-комнатных		
11.1.3	3-комнатных		
11.1.4	4-комнатных		
11.1.5	иные		
11.2	Нежилых помещений, из них:		
11.2.1	машиноместа, шт.		
11.2.2	коммерческие помещения, кв. м		
12.	Сумма обязательств участников строительства юридических лиц и предпринимателей по договорам инвестирования, заключенным первоначальным застройщиком для привлечения их денежных средств для строительства проблемного объекта (млн. рублей)		
12.1	Задолженность участников строительства-юридических лиц и предпринимателей по договорам инвестирования, заключенных первоначальным застройщиком для привлечения их денежных средств для строительства проблемного объекта (млн. рублей)		
13.	Информация о задолженности первоначального застройщика перед физическими лицами – бывшими участниками строительства по расторгнутым договорам участия в долевом строительстве, млн. руб., в том числе в отношении:		
13.1	Квартир, из них:		
13.1.1	1 комнатных		
13.1.2	2 комнатных		

13.1.3	3 комнатных		
13.1.4	4 комнатных		
13.1.5	иные		
13.2	Нежилых помещений, из них:		
13.2.1	машиноместа, шт.		
13.2.2	коммерческие помещения, кв. м		
14.	Количество расторгнутых договоров участия в долевом строительстве, по которым средства, уплаченные участниками строительства не возвращены первоначальным застройщиком		
15.	Информация о задолженности перед физическими лицами – бывшими участниками строительства по расторгнутым договорам паенакопления, заключенным с ЖСК или договорам, заключенным с ЖНК млн. руб., в том числе в отношении:		
15.1	Квартир, из них:		
15.1.1	1-комнатных		
15.1.2	2-комнатных		
15.1.3	3-комнатных		
15.1.4	4-комнатных		
15.1.5	иные		
15.2	Нежилых помещений, из них:		
15.2.1	машиноместа, шт.		
15.2.2	коммерческие помещения, кв. м		
16.	Количество расторгнутых договоров паенакопления, заключенным с ЖСК или договоров, заключенных с ЖНК, по которым средства, уплаченные участниками строительства не возвращены первоначальным застройщиком		

3.22. Дата заключения первого договора участия в долевом строительстве проблемного объекта.

3.23. Дата передачи помещений в проблемном объекте участникам строительства, предусмотренный договорами, заключенными первоначальным застройщиком и участниками долевого строительства, информация о заключении дополнительных соглашений по переносу срока исполнения обязательств первоначального застройщика по указанным договорам.

3.24. Информация о привлечении первоначальным застройщиком целевых кредитных (заемных) средств на строительство (создание) проблемного объекта.

3.25. Сведения о выданных первоначальным застройщиком поручительствах под залог проблемного объекта и (или) помещений, находящихся в проблемном объекте.

3.26. Информация о текущем техническом состоянии проблемного объекта (таблица № 2).

Таблица № 2

Информация о текущем техническом состоянии проблемного объекта

№ п/п	Наименование показателя	Актуальная информация на дату подачи заявления
1.	Этапы строительства (указывается процент выполнения), проблемного объекта, в том числе:	x
1.1	подготовительные, геодезические работы	
1.2	земляные работы	
1.3	работы по возведению конструкций фундаментов	
1.4	работы при возведении конструкций подземной части	
1.5	работы при возведении конструкций надземной части	
1.6	работы при устройстве внутренних сетей инженерно-технического обеспечения	
1.7	работы при устройстве наружных сетей инженерно-технического обеспечения	
1.8	работы по благоустройству объекта капитального строительства	
2.	Степень готовности	
3.	Сведения о технологическом присоединении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, об	x

	имеющихся технических условиях, в том числе сроке их действия, лимитах, заключении договоров на технологические присоединения, их оплате, выполнении работ, предусмотренных техническими условиями на:	
3.1	газоснабжение	
3.2	теплоснабжение	
3.3	электроснабжение	
3.4	холодное водоснабжение	
3.5	горячее водоснабжение	
3.6	бытовое водоотведение	
3.7	ливневое водоотведение	
4.	Сведения о планируемых элементах благоустройства и степени их готовности	
5.	Сведения о планируемых проездах, велодорожках, пешеходных переходах, тротуарах, наружного освещения (с указанием технических условий), создании безбарьерной среды для маломобильных лиц, малых архитектурных форм, озеленении	
6.	Сведения об обеспеченности парковочными местами в соответствии с действующими нормами, в т. ч. за пределами земельного участка (реквизиты договора)	
7.	Сведения о проведении обследований для определения состояния несущих и ограждающих конструкций здания, с составлением дефектной ведомости	
8.	Сведения о проведении обследований для определения состояния внутренних и наружных сетей здания, с составлением дефектной ведомости	
9.	Информация о проверках выполненных объемов работ на предмет соответствия проектной документации	
10.	Заключение о техническом состоянии объекта и (или) об обеспечении возможности завершения строительных работ	
11.	Сведения о планируемой дате получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	

12.	Информация о размещении информации о проблемном объекте в ЕИС жилищного строительства и (или) ГИС ЖКХ	
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4. Укрупненный план по обеспечению прав пострадавших граждан

4.1. Информация о причинах отнесения объекта к категории проблемных и выводы о стратегии инициатора проекта, направленной на обеспечение прав пострадавших граждан.

4.2. Анализ инвестиционной привлекательности проекта по достройке проблемного объекта.

4.3. Оценка необходимости перепроектирования проблемного объекта.

4.4. Сведения о планируемом подключении (технологическом присоединении) проблемного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.5. Информация о планируемых затратах, сроках осуществления расходов, вариантах обеспечения прав пострадавших граждан и (или) достройки проблемного объекта.

4.6. Информация о количестве пострадавших граждан, чьи нарушенные права планируется обеспечить в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта, механизмах обеспечения их нарушенных прав.

4.7. Обоснование потребности предоставления испрашиваемого(-ых) земельного(-ых) участка(-ов).

5. План достройки проблемного объекта инициатором проекта

5.1. Новое наименование проблемного объекта (при наличии).

5.2. Информация о планируемом способе возникновения правовых оснований для строительства проблемного объекта. В случае, если планируется переход в установленном законодательством Российской Федерации порядке к инвестору прав и обязанностей застройщика проблемного объекта в отношении проблемного объекта и земельного(-ых) участка(-ов), на котором(-ых) расположен данный проблемный объект – указывается срок получения разрешения на строительство. В случае, если планируется заключение инвестором с застройщиком проблемного объекта или объединением участников строительства проблемного объекта – жилищно-строительным кооперативом, иным юридическим лицом, созданным с участием пострадавших участников строительства для завершения строительства проблемного объекта, договора, предметом которого является выполнение работ в целях завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию – указывается срок заключения соответствующего договора. В случае, если планируется передача инвестору функций технического заказчика в отношении проблемного объекта – указывается срок заключения соответствующего договора.

5.3. Информации о заключении с участниками долевого строительства договоров, на основании которых будут обеспечены их права на квартиры в

проблемном объекте (указывается планируемый способ и срок обеспечения прав).

5.4. Информация о планируемых сроках внесения изменений в заключенные договоры участия в долевом строительстве.

5.5. Сведения о внесении изменений в проектную документацию.

5.6. Сведения о проведении новой экспертизы проектной документации и инженерных изысканий с учетом внесения изменений в проектную документацию.

5.7. Информация о внесении изменений в разрешение на строительство проблемного объекта или получения нового разрешения на строительство.

5.8. Сведения о генеральном подрядчике (подрядчике), осуществляющем завершение строительства проблемного объекта (указывается наименование лица, ИНН, ОГРН, информация о членстве лица, осуществляющего строительство, в СРО).

5.9. Информация о планируемом опубликовании или размещении проектной декларации.

5.10. Количество этажей, в том числе: надземных, подземных, мансардных (с учетом возможных корректировок).

5.11. Общая площадь (кв. м), в том числе: жилых помещений, нежилых (коммерческих) помещений (с учетом возможных корректировок).

5.12. Количество помещений, в том числе: жилых, из них квартир: 1-комнатных, 2-комнатных, 3-комнатных, 4-комнатных, пентхаус, смарт, нежилых, из них машиномест, коммерческих помещений (с учетом возможных корректировок).

5.13. Информация о дате передачи помещений в проблемном объекте участникам строительства, предусмотренной договорами, заключенными первоначальным застройщиком с участниками долевого строительства, о заключении дополнительных соглашений по переносу срока исполнения обязательств первоначального застройщика по указанным договорам, а также информация о заключении инициатором проекта дополнительных соглашений с участникам строительства по переносу срока исполнения обязательств первоначального застройщика по указанным договорам.

5.14. Информация о планируемом привлечении инициатором проекта целевых кредитных (заемных) средств на достройку проблемного объекта.

5.15. Сведения о планируемых датах достижения степени готовности проблемного объекта, подлежащей раскрытию в проектной декларации по объекту (20%, 40%, 60%, 80%, 100%).

5.16. Сведения о планируемых датах достижения степени готовности по видам работ (20%, 40%, 60%, 80%, 100%), подлежащие раскрытию в ежеквартальной отчетности застройщика: подготовительные, геодезические работы; земляные работы; работы по возведению конструкций фундаментов; работы при возведении конструкций подземной части; работы при возведении конструкций надземной части; работы при устройстве внутренних сетей инженерно-технического обеспечения; работы при устройстве наружных сетей

инженерно-технического обеспечения; работы по благоустройству объекта капитального строительства.

5.17. Сведения о технологическом присоединении объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (о сроках получения (продления) технических условий, наименование ресурсоснабжающей организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, планируемая дата выдачи технических условий, срок действия, мощность, указываемая в технических условиях, сведения о заключении и планируемых сроках исполнения договоров на технологическое присоединение к инженерным сетям): газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, бытовое водоотведение, ливневое водоотведение.

5.18. Сведения о планируемых элементах благоустройства территории: планируемых проездах, велодорожках, пешеходных переходах, тротуаров, наружного освещения (с указанием технических условий), создании безбарьерной среды для маломобильных лиц, малых архитектурных форм, озеленении, сведения об обеспеченности парковочными местами в соответствии с действующими нормами, в т. ч. за пределами земельного участка (реквизиты договора).

5.19. Сведения о планируемой дате направления в орган, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, извещения об окончании строительства объекта капитального строительства.

5.20. Сведения о планируемой дате получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.21. Информация о квартирах и нежилых помещениях, планируемых к продаже инициатором проекта в рамках реализации инвестиционного проекта (количество квартир, количество комнат в квартирах, общая площадь жилых и нежилых помещений, подлежащей реализации), правовых основаниях и механизмах продажи, сроках поступления средств и их объемах (поквартирно). Раскрывается информация о планируемой цене реализации, условиях оплаты и рынках сбыта (потенциальных покупателей).

5.22. Итоговые сроки проектирования и строительства проблемного объекта в рамках реализации инвестиционного проекта.

5.23. Срок обеспечения прав пострадавших участников строительства на квартиры.

6. Сведения об испрашиваемом(-ых) земельном(-ых) участке(-ах)
(за исключением земельного(-ых) участка(-ов) под проблемным объектом)

6.1. Местонахождение земельного участка.

6.2. Кадастровый номер земельного участка.

6.3. Кадастровая стоимость земельного участка с указанием даты на которую она определена, сведения об источнике определения кадастровой стоимости земельного участка.

6.4. Площадь земельного участка с указанием единицы измерения.

6.5. Собственник земельного участка.

6.6. Информация о планируемом получении права аренды на земельный участок.

6.7. Вид разрешенного использования земельного участка; основание его возникновения либо изменения.

6.8. Наличие арестов, залогов, запретов, иных обременений земельного участка.

6.9. Краткая информация о наличии возможности подключения объектов капитального строительства, планируемых к возведению на испрашиваемом земельном участке, к инженерным сетям, наличие подъездов, транспортной и социальной инфраструктуры.

7. Сведения об объекте капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на испрашиваемом земельном участке (за исключением строительства, осуществляемом на земельном участке под проблемным объектом)

7.1. Наименование объекта капитального строительства.

7.2. Местоположение объекта капитального строительства (строительный адрес).

7.3. Информация о разрешении на строительство (планируемый срок получения).

7.4. Сведения о лице, осуществляющем строительство объекта капитального строительства (указывается наименование юридического лица, фамилия индивидуального предпринимателя, ИНН, ОГРН, реквизиты договора на выполнение работ по строительству объекта капитального строительства).

7.5. Дата планируемого завершения строительства (100% готовность), в том числе по этапам работ: подготовительные, геодезические работы; земляные работы; работы по возведению конструкций фундаментов; работы при возведении конструкций подземной части; работы при возведении конструкций надземной части; работы при устройстве внутренних сетей инженерно-технического обеспечения; работы при устройстве наружных сетей инженерно-технического обеспечения; работы по благоустройству объекта капитального строительства; прочее.

7.6. Сведения о планируемом сроке ввода объекта в эксплуатацию.

8. Перечень пострадавших участников строительства проблемного объекта, подтвердивших свои права на квартиры в проблемном объекте

8.1. Перечень пострадавших участников строительства проблемного объекта, подтвердивших свои права на квартиры в проблемном объекте, учитываемых при расчете суммы расходов (затрат) инвестора, необходимых на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, с указанием: ФИО гражданина, его паспортных данных, реквизитов договора участия в долевом строительстве, прошедшего

государственную регистрацию или реквизитов решения суда, признавшего права пострадавшего участника строительства на квартиру в проблемном объекте (с приложением надлежаще заверенной копии), сведений о сумме денежных средств, уплаченных участником строительства проблемного объекта, с указанием реквизитов платежных документов и приложением надлежаще заверенных копий платежных документов), характеристики квартиры, подлежащей передаче участнику строительства проблемного объекта (общая площадь, номер, этаж, подъезд, рыночная стоимость, иные характеристики), сведений о рамочном договоре, заключенном инициатором проекта с пострадавшим участником строительства, предусматривающий обязательства инициатора проекта по обеспечению прав пострадавшего участника строительства на квартиру при условии вступления в силу соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с указанием механизма обеспечения нарушенных прав (с приложением надлежаще заверенной копии).

8.2. Перечень пострадавших участников строительства проблемного объекта, подтвердивших свои права на квартиры в проблемном объекте, но не учитываемых при расчете суммы расходов (затрат) инвестора, необходимых на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры в силу части 2 статьи 2 Закона Краснодарского края от 4 мая 2018 года № 3792-КЗ «О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края», с указанием: ФИО гражданина, его паспортных данных, реквизитов договора, на основании которых было осуществлено привлечение денежных средств (с приложением светокопии), сведений о решениях судов по вопросам признания прав гражданина на квартиры или права собственности на помещения в проблемном объекте, сведений о сумме денежных средств, уплаченных участником строительства проблемного объекта (с приложением светокопии платежных документов), характеристики квартиры, сведений о рамочном договоре, заключенном инициатором проекта с пострадавшим участником строительства, предусматривающий обязательства инициатора проекта по обеспечению прав пострадавшего участника строительства на квартиру при условии вступления в силу соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с указанием механизма обеспечения нарушенных прав (с приложением надлежаще заверенной копии).

8.3. Перечень пострадавших участников строительства проблемного объекта, не подтвердивших свои права на квартиры в проблемном объекте, и не учитываемых при расчете суммы расходов (затрат) инвестора, необходимых на исполнение обязательств по обеспечению прав пострадавших участников строительства на квартиры, с указанием: ФИО гражданина, его паспортных данных, реквизитов договора, на основании которых было осуществлено незаконное привлечение денежных средств под видом инвестирования в строительство проблемного объекта (с приложением светокопии), сведений о

сумме денежных средств, уплаченных участником строительства проблемного объекта (с приложением светоконии платежных документов), характеристики квартиры, сведений о заключении или не заключении рамочного договора, предусматривающего обязательства инициатора проекта по обеспечению прав пострадавшего участника строительства на квартиру при условии вступления в силу соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта (с приложением, при наличии, надлежаще заверенной копии).

9. Дополнительные меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренные статьей 2 Закона Краснодарского края от 4 мая 2018 года № 3792-КЗ «О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Краснодарского края» (при наличии)

9.1. Перечень квартир в проблемном объекте, завершеном строительстве и введенном в эксплуатацию, подлежащих передаче в собственность пострадавшим участникам строительства проблемного объекта (с указанием общей площади и номера квартиры, этажа, подъезда) ФИО, паспортных данных участника строительства проблемного объекта, чьи права планируется восстановить с указанием помещений, предполагаемых к передаче в соответствии с первоначальным(-ых) договором(-ах) участия в долевом строительстве проблемного объекта и реквизитов рамочного договора, заключенного инициатором проекта с пострадавшим участником строительства, предусматривающего обязательства инициатора проекта по обеспечению прав пострадавшего участника строительства на квартиру при условии вступления в силу соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта.

9.2. Перечень квартир, подлежащих передаче пострадавшим участникам строительства в ином многоквартирном доме, с указанием характеристик квартир (адрес, наименование застройщика, информация о правах инициатора проекта на квартиру, общая площадь, номер, этаж, подъезд, рыночная стоимость, иное), ФИО, паспортные данные участника строительства проблемного объекта, чьи права планируется восстановить с указанием помещений, предполагаемых к передаче в первоначальном(-ых) договоре (договорах) участия в долевом строительстве проблемного объекта, заключенных с первоначальным застройщиком, его реквизитах и реквизитов рамочного договора, заключенного инициатором проекта с пострадавшим участником строительства, предусматривающего обязательства инициатора проекта по обеспечению прав пострадавшего участника строительства на квартиру при условии вступления в силу соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта.

9.3. Перечень предполагаемых выплат денежных компенсаций пострадавшим участникам строительства ФИО, паспортные данные участника строительства проблемного объекта, чьи права планируется восстановить с

указанием помещений, предполагаемых к передаче в первоначальном(-ых) договоре(-ах) участия в долевом строительстве, заключенных с первоначальным застройщиком и его реквизитах.

10. Основные экономические показатели инвестиционного проекта

- 10.1. Характеристика и общая стоимость инвестиционного проекта.
 10.2. Производственный план (в произвольной форме, поквартально).
 10.3. План маркетинга (в произвольной форме, поквартально).
 10.4. Организационный план; календарный график осуществления проекта (в произвольной форме, поквартально).
 10.5. Финансовый план; описание источников финансирования проекта; график финансирования проекта (таблица № 3).
 10.6. Инвестиционный план (в произвольной форме, поквартально).
 10.7. Расчеты налогов, сборов и иных обязательных платежей (поквартально).
 10.8. Анализ основных видов рисков (в произвольной форме).
 10.9. Расчет срока окупаемости проекта.
 10.10. Срок реализации бизнес-плана.
 10.11. Объем освоения капитальных вложений.

Таблица № 3

График финансирования инвестиционного проекта

№ п/п	Наименование	Всего доходов в/расходов, руб.	в том числе				
			Перечислено (получено) на дату подачи заявления	Планируемые доходы/расходы	в том числе в период реализации проекта		
					1 квартал	...	— квартал
Планируемые затраты по проекту							
1.	Расходы инициатора инвестиционного проекта, связанные с правом реализации проекта, всего						
1.1.	расходы на подготовку проблемного объекта к началу реализации проекта						
1.2.	расходы на приобретение						

	квартир участникам строительства проблемного объекта в другом многоквартирном доме						
1.3.	денежные выплаты участникам строительства проблемного объекта						
1.4.	платежи за земельный участок, заявляемый на предоставление Инициатору проекта в аренду без торгов						
2.	Затраты на завершение строительства проблемного объекта						
2.1.	Подготовка территории строительства						
2.2.	Основные объекты строительства						
2.3.	Инженерные сети						
2.4.	Объекты транспортного хозяйства и благоустройства						
2.5.	Затраты заказчика-застройщика						
2.6.	Проектные и изыскательские работы						
2.7.	Резерв средств на непредвиденные затраты						

2.8.	Затраты на реализацию проекта (реклама, риэлторские услуги)						
3.	Затраты на строительство объекта капитального строительства на земельном участке, заявляемом на предоставление Инициатору проекта в аренду без торгов, всего						
3.1.	Подготовка территории строительства						
3.2.	Основные объекты строительства						
3.3.	Инженерные сети						
3.4.	Объекты транспортного хозяйства и благоустройства						
3.5.	Затраты заказчика-застройщика						
3.6.	Проектные и изыскательские работы						
3.7.	Резерв средств на непредвиденные затраты						
3.8.	Затраты на реализацию проекта (реклама, риэлторские услуги)						
4.	Проценты по кредитам банков						
5.	Проценты по						

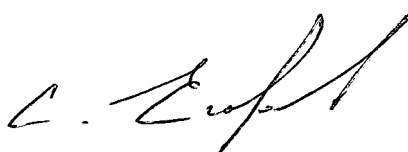
	займам						
6.	Прочие расходы						
ИТОГО по затратам							
Источники финансирования строительства							
1.	Собственные средства инициатора проекта						
2.	Выручка от продажи помещений в проблемном объекте						
2.1	в том числе жилых, руб.						
2.1.1	жилых, кв. м.						
2.1.2	прогнозная цена 1 кв. м.						
2.2	в том числе машиномест, руб.						
2.2.1	количество машиномест, шт.						
2.2.2	прогнозная цена 1 м/места., руб.						
2.3	в том числе нежилых, руб.						
2.3.1	нежилых, кв. м.						
2.3.2	прогнозная цена 1 кв. м.						
3.	Выручка от продажи помещений в объекте капитального строительства, возводимом на компенсационном участке						
3.1	в том числе жилых, руб.						
3.1.1	жилых, кв. м.						
3.1.2	прогнозная цена 1 кв. м.						
3.2	машиномест, руб.						
3.2.1	количество, шт.						

3.2.2	прогнозная цена 1 м/места., руб.						
3.3	нежилых, руб.						
3.3.1	нежилых, кв. м.						
3.3.2	прогнозная цена 1 кв. м.						
4.	Кредитные средства						
5.	Заемные средства						
6.	Прочие доходы						
ИТОГО по источникам финансирования							
Денежный поток							

11. Приложения

Приложение состоит из документов, подтверждающих и разъясняющих сведения, представленные в бизнес-плане.

Руководитель департамента



С.А. Егоров