



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.06.2023 № 38I-ПП

г. Красногорск

О внесении изменений в постановление Правительства Московской области от 28.08.2001 № 272/28 «Об учетной регистрации инвестиционных контрактов (договоров) на строительство объектов недвижимости в Московской области и договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) жилых домов в рамках инвестиционного контракта»

В целях повышения эффективности инвестиционных проектов, реализуемых на территории Московской области, Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемые изменения в постановление Правительства Московской области от 28.08.2001 № 272/28 «Об учетной регистрации инвестиционных контрактов (договоров) на строительство объектов недвижимости в Московской области и договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) жилых домов в рамках инвестиционного контракта» (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Московской области от 24.07.2019 № 443/22).

2. Установить, что инвестиционные контракты (договоры) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоры привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, дополнительные соглашения к ним, заключенные до вступления в силу настоящего постановления, а также

акты об их реализации, в том числе частичной, подлежат учетной регистрации не позднее 1 августа 2023 года.

3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Московской области заключить с Министерством жилищной политики Московской области соглашение, регламентирующее вопросы проведения учетной регистрации инвестиционных контрактов (договоров) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоров привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, дополнительных соглашений к ним, а также актов об их реализации, в том числе частичной.

4. Министерству информационных и социальных коммуникаций Московской области обеспечить официальное опубликование (размещение) настоящего постановления на сайте Правительства Московской области в Интернет-портале Правительства Московской области (www.mosreg.ru) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

5. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Первый Вице-губернатор
Московской области – Председатель
Правительства Московской области



И.Н. Габдрахманов

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Московской области
от 09.06.2023 № 38I-ПП

ИЗМЕНЕНИЯ

в постановление Правительства Московской области
от 28.08.2001 № 272/28 «Об учетной регистрации инвестиционных контрактов
(договоров) на строительство объектов недвижимости
в Московской области и договоров привлечения финансовых средств
в строительство (реконструкцию) жилых домов
в рамках инвестиционного контракта»

1. В постановлении Правительства Московской области от 28.08.2001 № 272/28 «Об учетной регистрации инвестиционных контрактов (договоров) на строительство объектов недвижимости в Московской области и договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) жилых домов в рамках инвестиционного контракта» (далее – постановление):

1) наименование изложить в следующей редакции:

«Об учетной регистрации инвестиционных контрактов (договоров) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоров привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, дополнительных соглашений к ним, а также актов об их реализации, в том числе частичной»;

2) в пункте 1 слова «и договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) жилых домов в рамках инвестиционного контракта» заменить словами «, в том числе договоров привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, дополнительных соглашений к ним, а также актов об их реализации, в том числе частичной»;

3) пункт 2.1 изложить в следующей редакции:

«2.1. Уполномоченным центральным исполнительным органом Московской области, осуществляющим учетную регистрацию инвестиционных контрактов (договоров) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоров привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, дополнительных соглашений

к ним, а также актов об их реализации, в том числе частичной, является Министерство жилищной политики Московской области.»;

4) пункт 2.2 признать утратившим силу;

5) пункт 2.3 изложить в следующей редакции:

«2.3. Учетной регистрации подлежат:

инвестиционные контракты (договоры) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоры привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года (далее – Договоры), и дополнительные соглашения к ним;

акты о реализации Договоров, в том числе частичной.».

2. В Положении об учетной регистрации инвестиционных контрактов на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области и договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) жилых домов в рамках инвестиционного контракта, утвержденном постановлением:

1) наименование изложить в следующей редакции:

«Положение об учетной регистрации инвестиционных контрактов (договоров) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоров привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, дополнительных соглашений к ним, а также актов об их реализации, в том числе частичной»;

2) в пункте 4 слова «Договор о привлечении финансовых средств» заменить словами «Договор привлечения финансовых средств»;

3) пункты 5 – 12 изложить в следующей редакции:

«5. Учетная регистрация – процедура занесения сведений, содержащихся в инвестиционном контракте, в реестр (базу данных) инвестиционных контрактов в Государственной информационной системе управления градостроительной деятельностью Московской области (далее – ГИС УГД).

6. Учетную регистрацию инвестиционных контрактов (договоров) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоров привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, дополнительных соглашений к ним, а также актов об их реализации, в том числе частичной, осуществляет Министерство жилищной политики Московской области (далее – уполномоченный ЦИО Московской области).

7. В целях учетной регистрации инвестиционных контрактов (договоров) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоров привлечения финансовых средств в строительство

жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, дополнительных соглашений к ним, а также актов об их реализации, в том числе частичной, орган местного самоуправления муниципального образования Московской области (далее – ОМС) направляет соответствующие проекты в уполномоченный ЦИО Московской области посредством ГИС УГД.

7.1. С проектом инвестиционного контракта (договора) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, дополнительного соглашения к нему представляется:

7.1.1. Пояснительная записка, обосновывающая основания, условия и параметры застройки, либо основания внесения соответствующих изменений (при согласовании дополнительного соглашения к инвестиционному контракту (договору), а также заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, копии документов, указанных в пояснительной записке.

7.1.2. При замене имущественной доли муниципального образования Московской области (или права требования на такую имущественную долю) на денежный эквивалент либо при взаимозачете одних имущественных прав на другие необходимо представить:

7.1.2.1. Отчет об оценке по определению рыночной стоимости заменяемых имущественных прав и приобретаемых имущественных прав (далее – Отчет о рыночной стоимости).

В случае предоставления в рамках инвестиционного контракта (договора) государственной поддержки прикладывается отчет об определении инвестиционной стоимости проекта строительства объектов недвижимости, предусмотренных инвестиционным контрактом (договором) (далее – Отчет об инвестиционной стоимости).

Отчет об инвестиционной стоимости должен содержать выводы: об инвестиционной стоимости объекта оценки, уровне текущей рентабельности (эффективности) инвестиций оцениваемого проекта, среднем уровне рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте, о рыночной стоимости вносимых изменений в обязательства сторон (в том числе в связи с изменением сроков исполнения обязательств), обоснованные выводы о размере государственной поддержки либо отсутствии ее необходимости.

Указанные Отчеты представляются с приложением положительной экспертизы саморегулируемой организации оценщиков на них.

7.1.3. Распорядительный документ ОМС, на основании которого осуществляется строительство (реконструкция) объекта, либо являющийся основанием для внесения изменений и (или) дополнений в инвестиционный контракт (договор).

7.1.4. При продлении срока ввода объекта(-ов) в эксплуатацию (в том числе изменении графика реализации инвестиционного контракта (договора) письмо уполномоченного органа муниципального образования Московской области о применении (неприменении) к инвестору-застройщику мер ответственности,

предусмотренных условиями инвестиционного контракта (договора) (в случае наличия), с обоснованием данного решения.

7.1.5. Протокол поквартирного распределения (при строительстве жилых домов).

7.2. С проектами актов реализации (частичной реализации) инвестиционного контракта (договора) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области представляются документы, подтверждающие такую реализацию.

7.3. С договорами привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, представляются:

договор привлечения финансовых средств в строительство жилья с физическим или юридическим лицом;

документы, удостоверяющие личность (для физических лиц), в копии;

документы, дающие описание объекта вложения финансовых средств (копия поэтажного плана с выделением на нем интересующего объекта);

справка об объеме финансирования инвестиционного проекта, произведенного инвестором (инвесторами) за счет собственных и заемных средств, подписанная руководителем и главным бухгалтером (представляется при регистрации первого договора привлечения финансовых средств).

7.4. Для учетной регистрации соглашений о внесении изменений и дополнений в договоры привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ним объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года (далее – соглашение), представляются:

договор привлечения финансовых средств в строительство жилья, прошедший учетную регистрацию в соответствии с настоящим Положением;

проект соглашения (в том числе об уступке права требования и (или) переводе долга);

документы, на основании которых вносятся изменения и дополнения в договор (изменение адреса, характеристики объекта, проектных решений, смена лица (физического, юридического), вложившего финансовые средства в жилищное строительство);

документы, содержащие точное описание объекта вложения финансовых средств (поэтажный план с выделением на нем интересующего объекта).

8. Инвестиционные контракты (договоры) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоры привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, дополнительные соглашения к ним, а также акты об их реализации, в том числе частичной (далее – документы), рассматриваются уполномоченным ЦИО

Московской области в течение 10 рабочих дней с даты поступления соответствующих проектов документов.

Дополнительные соглашения к инвестиционным контрактам (договорам) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе к договорам привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, стороной которых является уполномоченный ЦИО Московской области, предусматривающие изменение обязательств застройщика, подлежат рассмотрению Градостроительным советом Московской области. При этом срок рассмотрения уполномоченным ЦИО Московской области указанных дополнительных соглашений составляет 15 рабочих дней с даты поступления соответствующих проектов документов.

8.1. Инвестиционные контракты (договоры) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, дополнительные соглашения к ним рассматриваются уполномоченным ЦИО Московской области с учетом информации, представляемой иными заинтересованными центральными исполнительными органами Московской области (далее – заинтересованные ЦИО Московской области).

8.2. Заинтересованные ЦИО Московской области в срок не более 5 рабочих дней со дня поступления документов, указанных в подпункте 8.1 пункта 8 настоящего Положения, размещают в ГИС УГД в рамках компетенции:

8.2.1. Информацию в отношении обоснованности изменений, предлагаемых проектом дополнительного соглашения к инвестиционному контракту (договору) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области.

Информация представляется в объеме, позволяющем однозначно определить возможность (невозможность) проведения учетной регистрации поступивших документов с указанием параметров (расчет объема создаваемой потребности, расчет профицитных мощностей, наличие ограничений (обременений), существующих рисках, иные точные данные), обосновывающих такое решение.

При наличии объективных причин, препятствующих заключению представляемого на учетную регистрацию инвестиционного контракта (соглашения), дополнительного соглашения, представляются предложения по внесению соответствующих изменений в проекты представленных документов, позволяющие устранить выявленные недостатки.

8.2.2. Министерство энергетики Московской области – информацию о наличии свободных мощностей теплоэнергетического комплекса (систем тепло-, водоснабжения и водоотведения (хозяйственно-бытовые сточные воды) на конкретной территории, а также предложения по развитию инженерной инфраструктуры, которые необходимо выполнить в рамках реализации проекта, о включении мероприятий по развитию инженерной инфраструктуры в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры территориальной единицы, городского округа Московской области; информацию

(сведения) о наличии резерва мощностей систем электроснабжения и газоснабжения на территории городского округа Московской области (для определения возможностей и планируемой нагрузки на топливно-энергетический комплекс и возможности заключения договора).

8.2.3. Министерство здравоохранения Московской области – информацию о существующем дефиците мест в объектах здравоохранения территориальной единицы, городского округа Московской области, о подтверждении данных ОМС или заявителя (застройщика) о фактической наполняемости конкретного объекта здравоохранения, а также предложения по созданию и (или) развитию объектов здравоохранения, которые необходимо выполнить в рамках реализации проекта, о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов здравоохранения в программы комплексного развития социальной инфраструктуры территориальной единицы, городского округа Московской области (для определения мероприятий, необходимых для достижения параметров проекта).

8.2.4. Министерство физической культуры и спорта Московской области – сведения согласно возложенным полномочиям о существующем дефиците в территориальной единице, городском округе Московской области в объектах физической культуры и спорта (для определения нагрузки на существующие объекты физической культуры и спорта).

8.2.5. Министерство имущественных отношений Московской области – информацию об оформленных земельно-имущественных отношениях на рассматриваемую территорию с указанием категории, вида разрешенного использования земельных участков, прав третьих лиц, ограничений (обременений) права (в отношении собственности Московской области) (для определения законных оснований действия оформленных земельно-имущественных отношений); заключение на Отчет о рыночной стоимости, сведения о согласовании Отчета об инвестиционной стоимости, содержащие вывод о наличии либо отсутствии потребности в государственной поддержке.

8.2.6. Министерство инвестиций, промышленности и науки Московской области – информацию о структуре и количестве рабочих мест, которые могут быть использованы для обеспечения застройки, предполагаемой представленным проектом инвестиционного контракта (договора), дополнительного соглашения к нему.

8.2.7. Министерство образования Московской области – информацию о существующем дефиците мест в объектах образования территориальной единицы, городского округа Московской области, о подтверждении данных органов местного самоуправления или заявителя (застройщика) о фактической наполняемости конкретного объекта образования, а также предложения по созданию и (или) развитию объектов образования, которые необходимо выполнить в рамках проекта, о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов образования в программы комплексного развития социальной инфраструктуры территориальной единицы, городского округа Московской области.

8.2.8. Министерство сельского хозяйства и продовольствия Московской области – сведения об отнесении участка к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям, в том числе сельскохозяйственным угодьям опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственным угодьям, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости по городскому округу Московской области, а также земельным участкам сельскохозяйственного назначения, включенным в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается, сведения о наличии ранее мелиорированных земель в границах земельного участка (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и возможности заключения договора).

8.2.9. Министерство экологии и природопользования Московской области – информацию об особо охраняемых природных территориях, режимах использования и ограничениях размещения объектов капитального строительства на указанных территориях, сведения о наличии либо отсутствии общераспространенных полезных ископаемых в недрах, сведения о зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, сведения о наличии водоохраных зон, прибрежно-защитных и береговых полос (для объектов федерального, регионального и местного значения) (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и возможности заключения инвестиционного контракта (договора), дополнительного соглашения к нему).

8.2.10. Комитет лесного хозяйства Московской области – сведения о пересечении границ земель лесного фонда с границами земельных участков, предполагаемых к застройке, с указанием координат и площади пересечения (при наличии) (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и возможности заключения инвестиционного контракта (договора), дополнительного соглашения к нему).

8.2.11. Министерство транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области – информацию о запланированных и проводимых мероприятиях по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры на прилегающих территориях, о возможностях подключения к существующей улично-дорожной сети, в том числе необходимости организации отстойно-разворотных площадок общественного транспорта в рамках проекта, а также о включении мероприятий по созданию и (или) развитию объектов дорожно-транспортной инфраструктуры.

8.2.12. Главное управление культурного наследия Московской области – сведения об объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр объектов культурного наследия), их зонах охраны; о границах территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия,

выявленных объектов культурного наследия; о защитных зонах объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия; об утвержденных и разрабатываемых (планируемых) режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах рассматриваемых зон, высотных и иных ограничениях застройки (для определения ограничений по осуществлению градостроительной деятельности и их учете в проекте договора).

8.2.13. Министерство экономики и финансов Московской области – сведения о наличии в расходах бюджета Московской области, предусмотренных законом Московской области о бюджете Московской области на текущий год и плановый период, средств на создание объектов социальной инфраструктуры, предусмотренных инвестиционным контрактом (договором), дополнительным соглашением.

8.2.14. Министерство государственного управления, информационных технологий и связи Московской области – сведения об обеспеченности отделениями почтовой связи, многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг, информацию о резервах или дефиците информационной инфраструктуры на осваиваемой территории, включая сотовую связь, а также предложения по развитию сетей и систем связи для обеспечения проекта в части информационной инфраструктуры.

8.2.15. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области – сведения об утвержденных в отношении рассматриваемой территории документах территориального планирования, правил землепользования и застройки, объектах культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, их зонах охраны; границах территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия; защитных зонах объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия; утвержденных и разрабатываемых (планируемых) режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах рассматриваемых зон, высотных и иных ограничениях застройки, границах зон с особыми условиями использования территорий, сведения о которых содержатся в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Московской области, утвержденной документации по планировке территории.

8.2.16. Министерство жилищной политики Московской области – рассматривает поступившие на учетную регистрацию документы в порядке, установленном настоящим Положением, обеспечивает вынесение соответствующего вопроса на заседание Градостроительного совета Московской области в случаях, установленных настоящим Положением, проводит учетную регистрацию поступивших документов.

9. По результатам рассмотрения документов, а также информации, полученной от заинтересованных ЦИО Московской области, указанных в подпункте 8.2 пункта 8 настоящего Положения, уполномоченный ЦИО Московской области формирует сводное заключение с учетом Отчета о рыночной стоимости, Отчета об инвестиционной стоимости и заключения Министерства

имущественных отношений Московской области, содержащего вывод о наличии либо отсутствии потребности в государственной поддержке, и в срок, указанный в пункте 8 настоящего Положения:

9.1. Отклоняет заявку ОМС о проведении учетной регистрации в случае:

наличия в документах подчисток и исправлений текста, не заверенных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

если качество электронных образов документов не позволяет в полном объеме прочитать текст документа и (или) распознать реквизиты документа;

непредставления документов, указанных в подпунктах 7.1 – 7.4 пункта 7 настоящего Положения;

наличия в представленных документах сведений, противоречащих друг другу;

если в представленных документах содержатся сведения, противоречащие требованиям (условиям, нормам), установленным законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области;

наличия замечаний (возражений) и (или) информации о необоснованности вносимых изменений от заинтересованного ЦИО Московской области;

отсутствия одобрения Градостроительного совета Московской области в случаях, предусмотренных настоящим Положением.

9.2. При отсутствии причин отклонения заявки ОМС о проведении учетной регистрации документов уполномоченный ЦИО Московской области посредством ГИС УГД сообщает ОМС о возможности проведения учетной регистрации после их подписания сторонами.

10. Подписание инвестиционных контрактов (договоров) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоров привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, дополнительных соглашений к ним, а также актов об их реализации, в том числе частичной, осуществляется уполномоченными лицами с использованием электронной цифровой подписи непосредственно в ГИС УГД.

11. Подписанные инвестиционные контракты (договоры) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоры привлечения финансовых средств в строительство жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенные до 1 января 2007 года, дополнительные соглашения к ним, а также акты об их реализации, в том числе частичной, размещаются ОМС в ГИС УГД в течение 1 рабочего дня после получения информации, указанной в подпункте 9.2 пункта 9 настоящего Положения (в той же заявке).

12. Уполномоченный ЦИО Московской области проводит учетную регистрацию подписанных инвестиционных контрактов (договоров) на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости в Московской области, в том числе договоров привлечения финансовых средств в строительство

жилых домов и связанных с ними объектов инженерной инфраструктуры и социально-бытового назначения в рамках инвестиционных контрактов, заключенных до 1 января 2007 года, дополнительных соглашений к ним, а также актов об их реализации, в том числе частичной, не позднее следующего рабочего дня после их размещения в ГИС УГД.

12.1. В случае если уполномоченное ЦИО Московской области является стороной поступивших для учетной регистрации документов, их учетная регистрация производится после подписания уполномоченным ЦИО Московской области в качестве стороны.»;

4) пункты 13-15 признать утратившими силу.

