



ПРАВИТЕЛЬСТВО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.03.2024

№ 147-ПП

Мурманск

О реализации Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО и внесении изменений в положение о Межведомственной комиссии по рассмотрению инвестиционных проектов Мурманской области

В соответствии с подпунктом 3 статьи 2 и пунктом 3 статьи 3 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» Правительство Мурманской области **п о с т а н о в л я е т** :

1. Утвердить прилагаемые:

- Порядок присвоения инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства;

- Порядок принятия решения о соответствии инвестиционного проекта критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО.

2. Внести в постановление Правительства Мурманской области от 22.07.2014 № 378-ПП «О создании Межведомственной комиссии по рассмотрению инвестиционных проектов Мурманской области» (в редакции постановления Правительства Мурманской области от 10.04.2023 № 260-ПП) следующие изменения:

2.1. В Положении о Межведомственной комиссии по рассмотрению инвестиционных проектов Мурманской области, утвержденном вышеназванным постановлением:

2.1.1. Пункт 5.1 дополнить подпунктами «е» и «ж» следующего содержания:

«е) признать инвестиционный проект соответствующим критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области

от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО, рекомендовать Правительству Мурманской области подготовить соответствующий правовой акт и заключить соглашение с юридическим лицом о создании объектов жилищного строительства на территории Мурманской области, для размещения которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Мурманской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов;

ж) признать инвестиционный проект не соответствующим критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО.».

2.1.2. Абзац первый пункта 8 дополнить предложением следующего содержания:

«Оригинал протокола заседания Межведомственной комиссии хранится в Министерстве развития Арктики и экономики Мурманской области.».

2.1.3. В пункте 10 слова «Министерством развития Арктики и экономики Мурманской области» заменить словами «секретарем Межведомственной комиссии».

2.2. В составе Межведомственной комиссии по рассмотрению инвестиционных проектов Мурманской области, утвержденном вышеуказанным постановлением:

2.2.1. Наименование должностей следующих членов комиссии изложить в редакции:

- Титаренко Дмитрия Викторовича - «заместитель министра развития Арктики и экономики Мурманской области (секретарь Межведомственной комиссии)»;

- Ильина Андрея Эрийевича - «старший вице-президент Торгово-промышленной палаты Мурманской области (по согласованию)»;

- Панфиловой Светланы Анатольевны - «министр развития Арктики и экономики Мурманской области»;

- Селезнева Михаила Александровича - «министр финансов Мурманской области»;

- Смирновой Кристины Анатольевны - «руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области (по согласованию)».

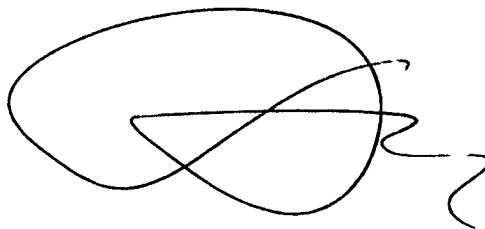
2.2.2. Включить в состав комиссии:

- Бухольцеву Оксану Павловну - консультанта управления по реализации проектов по обеспечению жильем и программ капитальных ремонтов МКД (секретарь Межведомственной комиссии при рассмотрении инвестиционных проектов жилищного строительства, которым в порядке, установленном Правительством Мурманской области, присвоен статус особо значимого проекта жилищного строительства);

- Грачикова Алексея Николаевича - министра строительства Мурманской области.

2.2.3. Исключить из состава комиссии Вабищевич И.А.

**Врио Губернатора
Мурманской области**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a trailing flourish on the right side.

О. Демченко

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Мурманской области
от 06.03.2024 № 147-ПП

Порядок присвоения инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства

1. Общие положения

Настоящий Порядок присвоения инвестиционному проекту жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства устанавливает последовательность действий по рассмотрению инвестиционных проектов жилищного строительства, претендующих на присвоение им статуса особо значимого проекта жилищного строительства Мурманской области.

2. Требования к инвестиционному проекту жилищного строительства, претендующего на присвоение ему статуса особо значимого проекта жилищного строительства

2.1. Инвестиционному проекту жилищного строительства может быть присвоен статус особо значимого проекта жилищного строительства в случае, если инвестиционный проект соответствует следующим критериям:

1) общая площадь созданных в результате реализации инвестиционного проекта жилищного строительства жилых помещений составит не менее 3,5 тысячи квадратных метров;

2) суммарный объем инвестиций в инвестиционный проект жилищного строительства составит не менее 50,0 млн. рублей.

2.2. Требования, указанные в подпунктах 1-2 пункта 2.1 настоящего Порядка, не применяются к инвестиционному проекту строительства, по которому юридическое лицо (за исключением юридического лица, являющегося государственным или муниципальным учреждением, государственным или муниципальным унитарным предприятием), реализующее такой проект на территории Мурманской области в качестве застройщика, технического заказчика (далее – субъект жилищного строительства), принимает на себя обязательство о реализации не менее 80 процентов общей площади жилых помещений, созданных в рамках инвестиционного проекта жилищного строительства, для государственных или муниципальных нужд.

3. Требования к субъекту жилищного строительства, претендующему на присвоение инвестиционному проекту жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства

3.1. Субъект жилищного строительства на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором планируется подача заявления, должен отвечать следующим требованиям:

- у субъекта жилищного строительства должна отсутствовать неисполненная обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

- у субъекта жилищного строительства должна отсутствовать просроченная задолженность по возврату в бюджет Мурманской области субсидий, бюджетных инвестиций, а также иная просроченная (неурегулированная) задолженность по денежным обязательствам перед Мурманской областью);

- субъект жилищного строительства не должен находиться в процессе реорганизации (за исключением реорганизации в форме присоединения к субъекту жилищного строительства другого юридического лица), ликвидации, в отношении него не введена процедура банкротства, деятельность субъекта жилищного строительства не приостановлена в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

- в реестре дисквалифицированных лиц отсутствуют сведения о дисквалифицированных руководителях, членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа, или главном бухгалтере субъекта жилищного строительства;

- субъект жилищного строительства не должен находиться в перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму, либо в перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к распространению оружия массового уничтожения;

- субъект жилищного строительства не должен находиться в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в связи с отказом от исполнения заключенных государственных (муниципальных) контрактов о поставке товаров, выполнении работ, оказании услуг по причине введения политических или экономических санкций иностранными государствами, совершающими недружественные действия в отношении Российской Федерации, граждан Российской Федерации или российских юридических лиц, и (или) введением иностранными государствами, государственными объединениями и (или) союзами и (или) государственными (межгосударственными) учреждениями иностранных государств или государственных объединений и (или) союзов мер ограничительного характера.

4. Перечень документов, необходимый для присвоения инвестиционному проекту жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства

4.1. Для присвоения инвестиционному проекту жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства субъект жилищного строительства представляет в Министерство строительства Мурманской области (далее – Министерство) письменное заявление о присвоении инвестиционному проекту статуса особо значимого проекта жилищного строительства по форме, установленной приложением № 2 к настоящему Порядку, с приложением следующих документов:

1) бизнес-план инвестиционного проекта жилищного строительства, оформленный в соответствии с приложением № 1 к настоящему Порядку;

2) заверенные субъектом жилищного строительства копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями, свидетельства о государственной регистрации субъекта жилищного строительства, свидетельства о поставке на учет в налоговом органе;

3) выписки из единого государственного реестра юридических лиц (единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей), которая должна быть получена не ранее чем за один месяц до дня подачи заявления.

В качестве копии выписки может быть представлена выписка из единого государственного реестра юридических лиц (единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей) в электронном виде, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью налогового органа;

4) документы, подтверждающие отсутствие у субъекта жилищного строительства недоимки по налогам, сборам, страховым взносам в государственные внебюджетные фонды и другим обязательным платежам в бюджеты всех уровней, выданные налоговым органом на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором планируется подача заявления;

5) справка, заверенная руководителем субъекта жилищного строительства, об отсутствии у субъекта жилищного строительства обстоятельств, установленных абзацами четвертым - седьмым пункта 3.1 настоящего Порядка;

6) документы, подтверждающие источники финансирования для реализации особо значимого проекта жилищного строительства:

- для собственных источников финансирования - заверенные субъектом жилищного строительства копии бухгалтерской (финансовой) отчетности за два предшествующих календарных года и истекшие отчетные периоды текущего года либо за все истекшие отчетные периоды с момента создания субъекта жилищного строительства, если с этого момента до даты подачи заявления прошло менее двух календарных лет, справка (гарантийное письмо), подписанная(ое) руководителем субъекта жилищного

строительства, подтверждающая (ее) направление источников финансирования на реализацию особо значимого проекта жилищного строительства;

- для заемных и привлеченных источников финансирования - заверенные кредитной организацией копия договора займа, и (или) копия кредитного договора, и (или) копия одобренной заявки на кредит, и (или) договор о намерениях с указанием направления источников финансирования на реализацию особо значимого проекта жилищного строительства, и (или) гарантийное письмо, подтверждающее предоставление финансирования на реализацию особо значимого проекта жилищного строительства от кредитной организации или иного лица, планирующего осуществить финансирование на реализацию особо значимого проекта жилищного строительства;

7) в случае если субъект жилищного строительства планирует осуществление инвестиционного проекта жилищного строительства в соответствии с условием, установленным пунктом 2.2 настоящего Порядка, - гарантийное письмо, подтверждающее намерение выполнения субъектом жилищного строительства обязательства о реализации не менее 80 процентов общей площади жилых помещений, созданных в рамках такого проекта для государственных или муниципальных нужд.

Субъект жилищного строительства для заключения договора аренды земельного участка/земельных участков, находящихся в собственности Мурманской области, муниципальной собственности, а также земельного участка/земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов, дополнительно к перечисленным в абзаце первом указанного раздела документам предоставляет:

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке или утвержденную схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок, или проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- в случае если субъект жилищного строительства не предоставил информацию от муниципального образования Мурманской области о соответствии размещаемого объекта документам территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования (документы (сведения, содержащиеся в них)) по собственной инициативе, такие документы запрашиваются Министерством в органах местного самоуправления соответствующего муниципального образования самостоятельно;

- предварительная схема размещения объектов жилищного строительства на земельном участке.

5. Рассмотрение инвестиционных проектов жилищного строительства и принятие решений о присвоении им статуса особо значимого проекта жилищного строительства

5.1. Министерство в течение 3 рабочих дней со дня поступления заявления и прилагаемых к нему документов проверяет их соответствие пункту 4.1 настоящего Порядка.

В случае возникновения замечаний у Министерства к представленным документам Министерство уведомляет субъект жилищного строительства о необходимости устранения замечаний.

Субъект жилищного строительства в течение 3 рабочих дней с даты получения замечаний устраняет их и направляет доработанные документы в Министерство.

Министерство в течение 10 рабочих дней со дня получения документов или со дня предоставления доработанных документов проверяет их на соответствие требованиям, указанным в разделе 2 и 3 настоящего Порядка, и принимает следующее решение:

- присвоить инвестиционному проекту статус особо значимого проекта жилищного строительства;
- отказать в присвоении инвестиционному проекту статуса особо значимого проекта жилищного строительства.

5.2. Основаниями для отказа в присвоении инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства являются:

- несоответствие инвестиционного проекта требованиям и критериям, указанным в разделе 2 настоящего Порядка;
- несоответствие субъекта жилищного строительства требованиям, указанным в разделе 3 настоящего Порядка;
- предоставление неполного перечня документов в соответствии с разделом 4 настоящего Порядка и неустранение замечаний в установленные настоящим Порядком сроки.

5.3. В случае отказа в присвоении инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства Министерство в срок не позднее 15 рабочих дней со дня поступления заявления и прилагаемых к нему документов готовит решение об отказе в присвоении инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства, принятое по итогу рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов в соответствии с абзацем третьим пункта 5.1 настоящего Порядка, и в течение 10 рабочих дней со дня принятия такого решения направляет субъекту жилищного строительства уведомление с обоснованием причин отказа.

Решение Министерства об отказе в присвоении инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства оформляется в форме распоряжения и подписывается уполномоченным должностным лицом Министерства.

5.4. При отсутствии оснований для отказа в присвоении инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства Министерство в течение 15 рабочих дней со дня поступления заявления и прилагаемых к нему документов готовит решение о присвоении инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства и в течение 10 рабочих дней со дня принятия такого решения направляет субъекту жилищного строительства соответствующее уведомление.

Решение о присвоении инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства оформляется в форме распоряжения и подписывается уполномоченным должностным лицом Министерства.

5.5. Решение о присвоении инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства с полным комплектом документов направляется Министерством в Межведомственную комиссию, созданную в соответствии с постановлением Правительства Мурманской области от 22.07.2014 № 378-ПП «О создании Межведомственной комиссии по рассмотрению инвестиционных проектов Мурманской области», для принятия решения о соответствии инвестиционного проекта критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», в течение 10 рабочих дней со дня принятия такого решения.

Бизнес-план инвестиционного проекта жилищного строительства ¹

« _____ »

Наименование субъекта жилищного строительства:

Мурманск
20 ____

**1. Общая информация о субъекте жилищного строительства
инвестиционного проекта**

| | |
|---|--|
| Наименование субъекта жилищного строительства | |
| Юридический и фактический адреса | |
| Фамилия, имя, отчество контактного лица | |
| ИНН/КПП | |
| ОГРН | |
| Телефон контактного лица | |
| E-mail контактного лица | |

2. Описание инвестиционного проекта

2.1. Полное наименование инвестиционного проекта.

2.2. Описание инвестиционного проекта по созданию жилищных объектов:

- количество объектов капитального строительства, планируемых к строительству на отведенной территории;

- схема планировочной организации территории планируемого строительства с технико-экономическими показателями (площадь территории, площадь застройки, общая протяженность автомобильных дорог, площадь озеленения);

- описание планируемых к строительству объектов, включая технико-экономические показатели (общая площадь, жилая площадь, строительный объем, этажность), описание конструктивной схемы, наружной отделки;

- презентационный альбом, включающий в себя схему планировочной организации территории и 3D-изображения планируемой застройки;

- планируемые нагрузки на централизованные системы инженерно-технического обеспечения, необходимые для реализации и последующей эксплуатации инвестиционного проекта;

¹ Горизонт планирования должен составлять не менее 5 лет.

- общий срок строительства;
- предварительная схема размещения объектов жилищного строительства на земельном участке;
- описание этапности застройки выделенной территории с распределением сроков ввода жилья в эксплуатацию (без привязки к конкретным датам).

2.3. Место реализации инвестиционного проекта:

| | |
|--|--|
| Город, населенный пункт | |
| Адрес | При наличии - точный, при отсутствии - предполагаемый, описательно: район, улица, основные ориентиры |
| Характеристика требуемого земельного участка | Кадастровый номер земельного участка, площадь, категория земель, вид разрешенного использования, наличие коммунальных ресурсов |

2.4. Планируемая дата запуска инвестиционного проекта.

2.5. Минимальный и максимальный сроки реализации инвестиционного проекта.

2.6. Срок окупаемости инвестиционного проекта.

2.7. Текущая стадия инвестиционного проекта.

2.8. Конкурентные преимущества инвестиционного проекта.

Преимущества, которые есть на старте инвестиционного проекта, и возможности для развития, которые появятся при запланированной реализации инвестиционного проекта.

3. Экономическая эффективность реализации инвестиционного проекта

3.1. Основные финансовые показатели инвестиционного проекта:

| Наименование: | Единицы измерения | Значение |
|--|-------------------|----------|
| Общая стоимость инвестиционного проекта: | руб. | |
| собственные средства | руб. | |
| заемные средства | руб. | |

3.2. Ценообразование:

| № п/п | Товары, работы, услуги | Планируемая стоимость (руб.) |
|-------|------------------------|------------------------------|
| 1 | | |
| 2 | | |
| ВСЕГО | | |

3.3. Капитальные вложения. Приобретение оборудования, техники:

| № п/п | Наименование, характеристика | Цена (руб.) | Количество (ед.) | Итоговая стоимость (руб.) |
|-------|------------------------------|-------------|------------------|---------------------------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| ВСЕГО | | | | |

3.4. Планируемый объем ежегодных налоговых и неналоговых поступлений в консолидированный бюджет Мурманской области:

| Год | Вид налоговых поступлений | Планируемые средства налоговых поступлений (руб.) | | Вид неналоговых поступлений | Планируемые средства неналоговых поступлений (руб.) | |
|-----|---------------------------|---|----------------|-----------------------------|---|----------------|
| | | областной бюджет | местный бюджет | | областной бюджет | местный бюджет |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | ВСЕГО | | | ВСЕГО | | |

4. Описание и анализ возможных рисков инвестиционного проекта

В разделе ориентировочно оценивается, какие риски наиболее вероятны для инвестиционного проекта и последствия в случае их реализации.

Следует учитывать как минимум следующие виды рисков:

- производственные;
- коммерческие;
- финансовые;
- связанные с форс-мажорными обстоятельствами.

В Министерство строительства Мурманской
области
от

(полное наименование юридического лица)
юридический адрес и адрес места нахождения:

ИНН/КПП

телефон

адрес электронной почты:

ответственный исполнитель по
инвестиционному проекту

(Ф.И.О., должность, контактный телефон)

Заявление
о присвоении инвестиционному проекту статуса особо значимого проекта
жилищного строительства

Прошу присвоить инвестиционному проекту:

(наименование инвестиционного проекта)
статус особо значимого проекта жилищного строительства.

Уведомляю о том, что инвестиционный проект соответствует требованиям, критериям, указанным в разделе 2 Порядка присвоения инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства, а именно:

1) общая площадь созданных в результате реализации инвестиционного проекта жилых помещений составит не менее _____ квадратных метров;

2) суммарный объем инвестиций в инвестиционный проект жилищного строительства составит _____.

(указать сумму в рублях)

Цели реализации инвестиционного проекта (указываются в соответствии с градостроительным регламентом): _____;

_____;

Для целей реализации инвестиционного проекта планируется к использованию следующий земельный участок:

- адрес расположения _____;
(указывается полный фактический адрес)

- кадастровый номер (при наличии) _____;

- общая площадь земельного участка _____ кв. м.

Предполагаемая дата завершения осуществления капитальных вложений по инвестиционному проекту _____.

Предполагаемая дата ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства _____.

На дату подачи настоящего заявления сообщаю, что юридическое лицо/индивидуальный предприниматель _____

(полное наименование юридического лица)

соответствует требованиям, установленным разделом 3 Порядка присвоения инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства, а именно:

- отсутствует неисполненная обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

- отсутствует просроченная задолженность по возврату в бюджет Мурманской области субсидий, бюджетных инвестиций, предоставленных в том числе в соответствии с иными правовыми актами, а также иная просроченная (неурегулированная) задолженность по денежным обязательствам перед Мурманской областью;

- не находится в процессе реорганизации (за исключением реорганизации в форме присоединения к субъекту жилищного строительства другого юридического лица), ликвидации, в отношении юридического лица не введена процедура банкротства, деятельность организации не приостановлена в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

- в реестре дисквалифицированных лиц отсутствуют сведения о дисквалифицированных руководителях, членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа, или главном бухгалтере;

- не находится в перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму, либо в перечне организаций и физических лиц,

в отношении которых имеются сведения об их причастности к распространению оружия массового уничтожения;

- не находится в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в связи с отказом от исполнения заключенных государственных (муниципальных) контрактов о поставке товаров, выполнении работ, оказании услуг по причине введения политических или экономических санкций иностранными государствами, совершающими недружественные действия в отношении Российской Федерации, граждан Российской Федерации или российских юридических лиц, и (или) введением иностранными государствами, государственными объединениями и (или) союзами и (или) государственными (межгосударственными) учреждениями иностранных государств или государственных объединений и (или) союзов мер ограничительного характера.

Достоверность и полноту сведений, указанных в данном заявлении, подтверждаю.

Приложение:

- 1) бизнес-план инвестиционного проекта;
- 2) копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями, свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- 3) свидетельство о поставке на учет в налоговом органе;
- 4) выписки из единого государственного реестра юридических лиц (единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей);
- 5) документы, подтверждающие отсутствие недоимки по налогам, сборам, страховым взносам в государственные внебюджетные фонды и другим обязательным платежам в бюджеты всех уровней, выданные налоговым органом;
- 6) документы, подтверждающие источники финансирования для реализации инвестиционного проекта;
- 7) иные документы.

(должность лица, уполномоченного
подписывать заявление
от имени юридического лица)

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.
(при наличии)

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства

Мурманской области

от 06.03.2024 № 147-ПП

Порядок принятия решения о соответствии инвестиционного проекта критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регламентирует процедуру рассмотрения документов, обосновывающих соответствие инвестиционного проекта критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее - Закон Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО).

1.2. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

1) инвестиционный проект – является проектом жилищного строительства, которому в порядке, установленном Правительством Мурманской области, присвоен статус особо значимого проекта жилищного строительства;

2) юридическое лицо – юридическое лицо, реализующее инвестиционный проект и претендующее на предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов;

3) заявление – направленное юридическим лицом в адрес Министерства строительства Мурманской области заявление о присвоении инвестиционному проекту статуса особо значимого проекта жилищного строительства с прилагаемыми к нему документами;

4) решение – принятое Министерством строительства Мурманской области решение о присвоении инвестиционному проекту жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства.

2. Принятие решений по инвестиционным проектам

2.1. Процедура принятия решения о соответствии инвестиционного проекта критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО, начинается с даты поступления решения о присвоении инвестиционному проекту жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства с

полным комплектом документов в Межведомственную комиссию, созданную в соответствии с постановлением Правительства Мурманской области от 22.07.2014 № 378-ПП «О создании Межведомственной комиссии по рассмотрению инвестиционных проектов Мурманской области» (далее – Межведомственная комиссия).

2.2. Межведомственная комиссия по итогам рассмотрения документов, указанных в пункте 2.1 настоящего Порядка, принимает одно из следующих решений:

- признать инвестиционный проект соответствующим критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО, рекомендовать Правительству Мурманской области подготовить соответствующий правовой акт и заключить соглашение с юридическим лицом о создании объекта жилищного строительства на территории Мурманской области, для размещения которого допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности Мурманской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов;

- признать инвестиционный проект не соответствующим критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО.

В случае принятия Межведомственной комиссией решения о признании инвестиционного проекта соответствующим критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО, Министерство в течение 7 рабочих дней со дня принятия такого решения направляет уведомление в адрес юридического лица о принятом решении и осуществляет подготовку проекта распоряжения Губернатора Мурманской области и согласование в порядке, предусмотренным Регламентом Правительства Мурманской области и иных исполнительных органов Мурманской области.

В случае принятия Межведомственной комиссией решения об отказе в признании инвестиционного проекта соответствующим критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО, Министерство в течение 7 рабочих дней со дня принятия такого решения подготавливает решение о лишении инвестиционного проекта статуса особо значимого проекта жилищного строительства и направляет уведомление в адрес юридического лица о принятом решении с указанием причин отказа.

Решение о лишении инвестиционного проекта статуса особо значимого проекта жилищного строительства оформляется в форме распоряжения Министерства и подписывается уполномоченным должностным лицом Министерства.

2.3. Основаниями для принятия решения о признании инвестиционного проекта соответствующим критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО, являются:

а) инвестиционный проект является проектом жилищного строительства, которому в порядке, установленном Правительством Мурманской области, присвоен статус особо значимого проекта жилищного строительства;

б) земельный участок, на котором планируется реализация инвестиционного проекта, не расположен в границах зоны особого режима использования территории в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации;

в) земельный участок инвестиционного проекта не зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, а также цель использования такого земельного участка соответствует градостроительным регламентам, установленным для таких территорий.

2.4. Основаниями для принятия решения об отказе в признании инвестиционного проекта соответствующим критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО, являются:

а) подготовка проекта распоряжения Губернатора Мурманской области по ранее поступившему заявлению на рассматриваемый земельный участок о соответствии инвестиционного проекта критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО;

б) земельный участок, на котором планируется реализация инвестиционного проекта, является зарезервированным для государственных или муниципальных нужд;

в) цель использования земельного участка инвестиционного проекта не соответствует градостроительным регламентам, установленным для таких территорий;

г) земельный участок, на котором планируется реализация инвестиционного проекта, полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков на которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в прилагаемых юридическим лицом заявлении и документах инвестиционного проекта.

2.5. Распоряжение Губернатора Мурманской области должно содержать:

2.5.1. Решение о соответствии инвестиционного проекта критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО, а также информацию о земельном участке (земельных участках) для размещения объекта с указанием площади (ориентировочной) и места расположения земельного участка (земельных участков), категории земельного участка (земельных участков), виде

разрешенного использования земельного участка (земельных участков), кадастровом(ых) номере(ах) земельного участка (земельных участков) при их наличии, который(е) может (могут) быть предоставлен(ы) для размещения объектов в аренду юридическому лицу без проведения торгов.

2.5.2. Наименование юридического лица.

2.5.3. Поручение Министерству подготовить соглашение между Правительством Мурманской области и юридическим лицом о создании объектов жилищного строительства на территории Мурманской области, для размещения которых допускается предоставление земельного участка (земельных участков), находящегося(ихся) в государственной собственности Мурманской области, муниципальной собственности, а также земельного участка (земельных участков), государственная собственность на который(е) не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов (далее - соглашение), по форме согласно приложению к настоящему Порядку.

2.5.4. Поручение Министерству имущественных отношений Мурманской области по заключению договора аренды земельного участка (земельных участков), находящегося(ихся) в государственной собственности Мурманской области, или земельного участка (земельных участков), государственная собственность на который(е) не разграничена, без проведения торгов либо принятию решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка (земельных участков), находящегося(ихся) в государственной собственности Мурманской области, или земельного участка (земельных участков), государственная собственность на который(е) не разграничена, при условии, что испрашиваемый(е) земельный участок (земельные участки) предстоит образовать или его (их) границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Заключение договора аренды либо принятие решений о предварительном согласовании предоставления земельного участка (земельных участков) осуществляется после заключения соглашения.

Заключение договора аренды в иных целях, не указанных в распоряжении Губернатора Мурманской области, не допускается.

2.5.5. Рекомендации органу местного самоуправления Мурманской области по заключению договора аренды земельного участка (земельных участков), находящегося(ихся) в муниципальной собственности, без проведения торгов либо принятию решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка (земельных участков), находящегося(ихся) в государственной собственности Мурманской области, при условии, что испрашиваемый(е) земельный участок (земельные участки) предстоит образовать или его (их) границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

2.5.6. При необходимости иные поручения исполнительным органам Мурманской области и органам местного самоуправления Мурманской области, связанные с реализацией инвестиционного проекта.

2.6. Министерство в течение 10 рабочих дней со дня принятия распоряжения Губернатора Мурманской области, указанного в пункте 2.5 настоящего Порядка, подготавливает соглашение с юридическим лицом по форме согласно приложению к настоящему Порядку.

2.7. Соглашение направляется юридическому лицу в сроки, установленные пунктом 2.6 настоящего Порядка в трех экземплярах, которые подлежат подписанию и направлению в Министерство в течение 10 рабочих дней со дня получения юридическим лицом соглашения.

2.8. При нарушении юридическим лицом обязательств, предусмотренных соглашением, юридическое лицо обязано устранить выявленные нарушения в сроки, установленные Министерством.

В случае невозможности устранения выявленных нарушений юридическое лицо направляет в адрес Министерства заявление об изменении условий соглашения с приложением обосновывающих материалов.

В случае невозможности размещения объектов жилищного строительства на отведенном земельном участке, предусмотренном соглашением, вследствие обстоятельств, не зависящих от воли сторон, юридическое лицо направляет в адрес Министерства заявление о замене земельного участка, либо об объединении смежных земельных участков, либо об иных способах образования (изменения) земельного участка с приложением обосновывающих материалов и документов, предусмотренных разделом 4 Порядка присвоения инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства.

2.9. Министерство в течение 12 рабочих дней со дня предоставления заявления с приложением обосновывающих материалов, указанных в пункте 2.8 настоящего Порядка, рассматривает указанное заявление и прилагаемые к нему документы и в случае отсутствия замечаний к предоставленным документам выносит рассмотрение вопроса о внесении соответствующих изменений в соглашение или его расторжении на ближайшее заседание Межведомственной комиссии.

2.10. Межведомственная комиссия рассматривает вопрос и принимает решение о внесении соответствующих изменений в соглашение. В случае невозможности внесения соответствующих изменений Межведомственная комиссия принимает решение о расторжении соглашения с указанием объективных причин.

2.11. В случае если в решении Межведомственной комиссии содержится вывод о необходимости внесения соответствующих изменений в соглашение в силу требований, установленных абзацем вторым пункта 2.8 настоящего Порядка, и о заключении дополнительного соглашения к соглашению Министерство готовит дополнительное соглашение к соглашению в соответствии с пунктами 2.6 и 2.7 настоящего Порядка.

2.12. В случае если в решении Межведомственной комиссии содержится вывод о необходимости внесения соответствующих изменений в ранее принятое распоряжение Губернатора Мурманской области в силу требований, установленных абзацем третьим пункта 2.8 настоящего Порядка, Министерство в течение 7 рабочих дней осуществляет подготовку соответствующего проекта распоряжения Губернатора Мурманской области и согласование в порядке, предусмотренном Регламентом Правительства Мурманской области и иных исполнительных органов Мурманской области.

Распоряжение Губернатора Мурманской области должно содержать в зависимости от собственника и способа образования (изменения) земельного участка:

- ссылку на ранее принятое решение о соответствии инвестиционного проекта критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО;

- информацию о земельном участке (земельных участках) для размещения объекта жилищного строительства с указанием площади (ориентировочной) и места расположения земельного участка (земельных участков), категории земельного участка (земельных участков), виде разрешенного использования земельного участка (земельных участков), кадастровом(ых) номере(ах) земельного участка (земельных участков) при их наличии, который(е) может (могут) быть предоставлен(ы) для размещения объекта в аренду юридическому лицу без проведения торгов;

- наименование юридического лица;

- поручение Министерству имущественных отношений Мурманской области по расторжению и (или) заключению договора аренды земельного участка (земельных участков), находящегося (находящихся) в государственной собственности Мурманской области, или земельного участка (земельных участков), государственная собственность на который (которые) не разграничена, без проведения торгов, либо по принятию решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка (земельных участков), находящегося(ихся) в собственности Мурманской области, или земельного участка (земельных участков), государственная собственность на который(е) не разграничена, при условии, что испрашиваемый(е) земельный участок (земельные участки) предстоит образовать или его (их) границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», либо по совершению иных действий, направленных на исполнение данного поручения;

- рекомендации органу местного самоуправления Мурманской области по расторжению и (или) заключению договора аренды земельного участка (земельных участков), находящегося (находящихся) в муниципальной собственности, без проведения торгов, либо по принятию решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка (земельных участков), находящегося(ихся) в муниципальной собственности, при условии, что испрашиваемый(е) земельный участок (земельные участки)

предстоит образовать или его (их) границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», либо по совершению иных действий, направленных на исполнение данных рекомендаций;

- поручение Министерству подготовить проект дополнительного соглашения к соглашению;

- при необходимости иные поручения исполнительным органам Мурманской области и органам местного самоуправления Мурманской области, связанные с реализацией особо значимого проекта жилищного строительства.

2.13. В случае если в решении Межведомственной комиссии содержится вывод о расторжении соглашения, Министерство в течение 7 рабочих дней осуществляет подготовку соответствующего проекта распоряжения Губернатора Мурманской области и согласование в порядке, предусмотренном Регламентом Правительства Мурманской области и иных исполнительных органов Мурманской области.

Распоряжение Губернатора Мурманской области должно содержать в зависимости от собственника земельного участка:

- поручение Министерству имущественных отношений Мурманской области по расторжению договора аренды земельного участка (земельных участков), находящегося (находящихся) в государственной собственности Мурманской области, или земельного участка (земельных участков), государственная собственность на который (которые) не разграничена, без проведения торгов;

- рекомендации органу местного самоуправления Мурманской области по расторжению договора аренды земельного участка (земельных участков), находящегося (находящихся) в муниципальной собственности, без проведения торгов;

- при необходимости иные поручения исполнительным органам Мурманской области и органам местного самоуправления Мурманской области, связанные с реализацией инвестиционного проекта.

2.14. В трехдневный срок со дня подписания распоряжения Губернатора Мурманской области Министерство направляет в адрес юридического лица уведомление о расторжении соглашения по инициативе Правительства Мурманской области.

3. Особенности предоставления юридическому лицу земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории Мурманской области

3.1. Для реализации инвестиционного проекта юридическое лицо заключает договор аренды земельного участка (земельных участков), находящегося(ихся) в государственной собственности Мурманской области, или земельного участка (земельных участков), государственная собственность на который(е) не разграничена, без проведения торгов либо на

земельный участок (земельные участки), находящийся(ихся) в государственной собственности Мурманской области, или земельного участка (земельных участков), государственная собственность на который(е) не разграничена, при условии, что испрашиваемый(е) земельный участок (земельные участки) предстоит образовать или его (их) границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.2. Заключение договора аренды земельного участка (земельных участков) осуществляется на весь срок реализации инвестиционного проекта.

3.3. Юридическое лицо вправе продлить договор аренды земельного участка (земельных участков) сроком до сорока девяти лет или приобрести в собственность земельный участок (земельные участки) или его часть, на котором строительство недвижимого имущества в рамках реализации инвестиционного проекта завершено, и произведена государственная регистрации права собственности такого имущества.

Форма

соглашения между Правительством Мурманской области и юридическим лицом о создании объектов жилищного строительства на территории Мурманской области, для размещения которых допускается предоставление земельного участка (земельных участков), находящегося(ихся) в государственной собственности Мурманской области, муниципальной собственности, а также земельного участка (земельных участков), государственная собственность на который не разграничена, в аренду юридическому лицу без проведения торгов

г. Мурманск

«___» _____ 20__ года

Правительство Мурманской области, именуемое в дальнейшем «Правительство», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Субъект жилищного строительства», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Порядком принятия решения о соответствии инвестиционного проекта критерию, установленному подпунктом 3 статьи 2 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО, и на основании распоряжения Губернатора Мурманской области от _____ № _____ заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. Предметом настоящего Соглашения является создание объектов жилищного строительства Субъектом жилищного строительства (далее - Объект) на территории Мурманской области на земельном участке с кадастровым номером (при наличии) _____ (ориентировочной) площадью _____ кв. м, расположенном по адресу: _____ (далее - земельный участок).

1.2. Описание Объекта приведено в бизнес-плане (приложение № 1 к настоящему Соглашению).

1.3. Объект соответствует приоритетам и целям, определенным в государственных программах Мурманской области и (или) муниципальных программах, и (или) его размещение предусмотрено документами территориального планирования Мурманской области и (или) муниципальных образований Мурманской области (обозначить, чему соответствует).

1.4. Общий объем финансирования на создание Объекта составляет

_____ рублей в соответствии с бизнес-планом (приложение № 1 к Соглашению), который является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Субъект жилищного строительства имеет право:

2.1.1. Заключать соглашения и договоры, необходимые для обеспечения создания Объекта, привлекать дополнительные средства и ресурсы в соответствии с действующим законодательством.

2.1.2. Запрашивать и получать от Правительства имеющуюся информацию об инженерной, социальной и транспортной инфраструктуре муниципального образования Мурманской области, на территории которого осуществляется создание Объекта.

2.1.3. Направлять Правительству письменные обращения, связанные с реализацией настоящего Соглашения.

2.1.4. Получать поддержку со стороны Мурманской области, муниципального образования Мурманской области, на территории которого осуществляется создание Объекта, в соответствии с нормативными правовыми актами Мурманской области, муниципального образования Мурманской области.

2.1.5. Заключать с Правительством дополнительные соглашения о внесении изменений в Соглашение в порядке, предусмотренном законодательством Мурманской области.

2.2. Субъект жилищного строительства обязан:

2.2.1. Исполнять условия настоящего Соглашения.

2.2.2. Ввести в эксплуатацию Объект в срок _____ (указываются конкретные (планируемые/предельные) сроки ввода в эксплуатацию объектов, необходимых для его реализации, при их наличии).

2.2.3. Обеспечить создание _____ тысяч квадратных метров жилых помещений в результате реализации настоящего Соглашения.

2.2.4. Реализовать не менее 80 процентов общей площади жилых помещений создаваемого Объекта для государственных или муниципальных нужд, в случае если субъект жилищного строительства принял на себя такие обязательства в соответствии с подпунктом 7 пункта 4 Порядка присвоения инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства.

2.2.5. Уведомлять Правительство о следующих обстоятельствах в течение 10 (десяти) календарных дней со дня их наступления:

- изменение местонахождения Субъекта жилищного строительства;
- реорганизация, ликвидация или начало процедуры несостоятельности (банкротства) Субъекта жилищного строительства;
- наложение ареста или обращение взыскания на имущество Субъекта жилищного строительства;
- прекращение или приостановление в установленном порядке

хозяйственной деятельности Субъекта жилищного строительства органами государственной власти;

- наличие недоимки по налогам и сборам, установленным законодательством Российской Федерации, в бюджеты всех уровней бюджетной системы Российской Федерации и государственные внебюджетные фонды;

- наличие просроченной (неурегулированной) задолженности по денежным обязательствам, в том числе бюджетным кредитам, перед Российской Федерацией, Мурманской областью и (или) муниципальными образованиями Мурманской области;

- изменение сведений о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени Субъекта жилищного строительства;

- наличие задолженности по заработной плате;

- внесение Субъекта жилищного строительства в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, и (или) в реестр недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», в части исполнения им обязательств, предусмотренных договорами или контрактами.

2.2.6. Представлять Правительству:

- отчет о ходе создания Объекта согласно приложению № 2 к настоящему Соглашению в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом;

- сведения о состоянии расчетов с федеральным бюджетом, областным бюджетом Мурманской области и местным бюджетом муниципальных образований Мурманской области по форме согласно приложению № 3 к настоящему Соглашению - в срок не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным месяцем;

- копии бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним - в сроки, установленные для предоставления в налоговый орган годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2.2.7. Участвовать в работе комиссии по сдаче-приемке Объекта.

2.2.8. При нарушении Субъектом жилищного строительства обязательств, предусмотренных Соглашением, Субъект жилищного строительства обязан устранить выявленные нарушения в сроки, установленные Правительством.

2.2.9. Самостоятельно осуществлять согласование с уполномоченными государственными органами, утверждение и получение разрешительной и иной документации, необходимой для создания Объекта.

2.2.10. При создании Объекта Субъект жилищного строительства обязуется самостоятельно выполнять все проектные, строительные и отделочные работы и сдать законченный строительством Объект в сроки,

предусмотренные пунктом 2.2.2 настоящего Соглашения.

2.2.11. Обеспечить создание Объекта, в том числе с совершением следующих действий:

- обеспечить подготовку земельного участка для реализации строительства Объекта. При необходимости обеспечить освобождение территории строительства, связанной с подготовкой строительной площадки для производства работ по созданию Объекта;

- в случае привлечения подрядных и иных организаций для обеспечения создания Объекта обеспечить их координацию на всех этапах создания Объекта;

- организовать производство работ по созданию Объекта, обеспечить выполняемые работы необходимыми материалами и оборудованием, изделиями, строительной техникой, а также осуществлять их разгрузку, складирование и хранение;

- обеспечить управление строительством Объекта, осуществлять контроль за ходом его строительства и ввода в эксплуатацию в соответствии с бизнес-планом и условиями настоящего Соглашения, а также в соответствии с иными правилами согласно действующему законодательству в области строительства;

- осуществлять техническое сопровождение проектной стадии создания Объекта (контроль за разработкой проектно-сметной документации, согласование ее в установленном порядке, передача в органы экспертизы);

- оформить разрешительную документацию на строительство Объекта, осуществлять контроль за сроками действия выданных технических условий на присоединение инженерных коммуникаций;

- самостоятельно обеспечить в ходе строительства Объекта выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, зеленых насаждений и земли, а также установить освещение;

- обеспечить охрану строящегося Объекта, материалов, оборудования, строительной техники и другого имущества, сооружений на строительной площадке до завершения строительства Объекта;

- по итогу завершения строительства Объекта самостоятельно вывести за пределы строительной площадки строительное оборудование, инструменты, строительные материалы, временные сооружения и другое имущество, а также строительный мусор.

2.2.12. При нарушении Субъектом жилищного строительства обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением, Субъект жилищного строительства обязан устранить выявленные нарушения в сроки, установленные Правительством. При отказе Субъекта жилищного строительства устранить выявленные нарушения Правительство выносит рассмотрение данного вопроса на ближайшее заседание комиссии.

В случае невозможности устранения выявленных нарушений Субъект жилищного строительства направляет в адрес Правительства заявление об

изменении условий настоящего Соглашения с приложением обосновывающих материалов.

В случае невозможности размещения Объекта на отведенном земельном участке, предусмотренном настоящим Соглашением, вследствие обстоятельств, не зависящих от воли сторон, Субъект жилищного строительства направляет в адрес Правительства заявление о замене земельного участка, либо об объединении смежных земельных участков, либо об иных способах образования (изменения) земельного участка с приложением обосновывающих материалов и документов, предусмотренных разделом 4 Порядка присвоения инвестиционным проектам жилищного строительства статуса особо значимого проекта жилищного строительства.

2.3. Правительство имеет право:

2.3.1. Получать от Субъекта жилищного строительства информацию о ходе создания Объекта, указанную в подпункте 2.2.5 пункта 2.2 настоящего Соглашения.

2.3.2. Осуществлять контроль за реализацией настоящего Соглашения в течение всего срока действия Соглашения.

В ходе осуществления контроля проверяет:

- своевременность предоставления Субъектом жилищного строительства отчетности в соответствии с настоящим Соглашением;
- соблюдение условий и обязательств, принятых на себя Субъектом жилищного строительства согласно настоящему Соглашению;
- соответствие выполняемых работ Субъектом жилищного строительства согласно представленной схеме размещения объектов жилищного строительства на земельном участке в соответствии с предоставленным бизнес-планом.

2.3.3. В одностороннем порядке расторгнуть Соглашение в случае неисполнения Субъектом жилищного строительства обязанностей, предусмотренных подпунктами 2.2.1-2.2.3 и 2.3.2 настоящего Соглашения, без возмещения понесенных Субъектом жилищного строительства затрат на создание Объекта.

2.4. Правительство обязано:

2.4.1. Оказывать информационную, организационную и правовую поддержку Субъекту жилищного строительства, предусмотренную законодательством Российской Федерации и законодательством Мурманской области.

3. Порядок разрешения споров и ответственность Сторон

3.1. Все возникающие споры, связанные с выполнением Сторонами условий Соглашения, разрешаются путем переговоров между Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Мурманской области и настоящим Соглашением.

3.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов и достижения соглашения в результате переговоров споры разрешаются в

Арбитражном суде Мурманской области в установленном законодательством порядке.

4. Срок действия Соглашения

4.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

4.2. Срок действия Соглашения составляет _____ лет.

5. Порядок расторжения Соглашения

5.1. Настоящее Соглашение может быть расторгнуто по соглашению сторон в случае завершения создания Объекта, передачи Объекта в муниципальную собственность или собственность Мурманской области.

5.2. Настоящее Соглашение может быть расторгнуто по инициативе Правительства в следующих случаях:

5.2.1. Несоответствие объекта жилищного строительства представленному в бизнес-плане (приложение № 1 к настоящему Соглашению).

5.2.2. Неисполнение Субъектом жилищного строительства обязанностей, предусмотренных подпунктами 2.2.1-2.2.3 и 2.3.2 настоящего Соглашения.

6. Условия использования земельного участка в период реализации и после завершения настоящего Соглашения

6.1. В период реализации настоящего Соглашения земельные участки (земельный участок), указанные в пункте 1.1 настоящего Соглашения, передаются Субъекту жилищного строительства в аренду без проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Мурманской области.

6.2. В случае расторжения настоящего Соглашения или невыполнения Субъектом жилищного строительства условий настоящего Соглашения, а также требований, предусмотренных законодательством Мурманской области, земельные участки (земельный участок), указанные в пункте 1.1 настоящего Соглашения, а также расположенный на нем Объект недвижимого имущества, переходят в право собственности Мурманской области или муниципального образования для реализации государственных или муниципальных нужд в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

7. Приложения к Соглашению

1) бизнес-план с подготовленным в соответствии с законодательством

Мурманской области сводным заключением;

2) форма отчета о ходе реализации особо значимого проекта жилищного строительства;

3) форма предоставления сведений о состоянии расчетов с федеральным бюджетом, областным бюджетом Мурманской области и местным бюджетом муниципальных образований Мурманской области.

8. Заключительные положения

8.1. Любые изменения и дополнения к данному Соглашению оформляются дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Соглашения и вступают в силу с даты их подписания уполномоченными представителями Сторон.

8.2. Отношения Сторон, не урегулированные Соглашением, регулируются действующим законодательством Российской Федерации и законодательством Мурманской области.

8.3. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра - для Правительства, один - для Субъекта жилищного строительства.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Правительство

Подпись _____

Субъект жилищного строительства

Подпись _____

Бизнес-план инвестиционного проекта жилищного строительства ¹

« _____ »

Наименование субъекта жилищного строительства:

Мурманск
20__

**1. Общая информация о субъекте жилищного строительства
инвестиционного проекта**

| | |
|---|--|
| Наименование субъекта жилищного строительства | |
| Юридический и фактический адреса | |
| Фамилия, имя, отчество контактного лица | |
| ИНН/КПП | |
| ОГРН | |
| Телефон контактного лица | |
| E-mail контактного лица | |

2. Описание инвестиционного проекта

2.1. Полное наименование инвестиционного проекта.

2.2. Описание инвестиционного проекта по созданию жилищных объектов:

- количество объектов капитального строительства, планируемых к строительству на отведенной территории;

- схема планировочной организации территории планируемого строительства с технико-экономическими показателями (площадь территории, площадь застройки, общая протяженность автомобильных дорог, площадь озеленения);

- описание планируемых к строительству объектов, включая технико-экономические показатели (общая площадь, жилая площадь, строительный объем, этажность), описание конструктивной схемы, наружной отделки;

- презентационный альбом, включающий в себя схему планировочной организации территории и 3D-изображения планируемой застройки;

- планируемые нагрузки на централизованные системы инженерно-технического обеспечения, необходимые для реализации и последующей эксплуатации инвестиционного проекта;

¹ Горизонт планирования должен составлять не менее 5 лет.

- общий срок строительства;
- предварительная схема размещения объектов жилищного строительства на земельном участке;
- описание этапности застройки выделенной территории с распределением сроков ввода жилья в эксплуатацию (без привязки к конкретным датам).

2.3. Место реализации инвестиционного проекта:

| | |
|--|--|
| Город, населенный пункт | |
| Адрес | При наличии - точный, при отсутствии - предполагаемый, описательно: район, улица, основные ориентиры |
| Характеристика требуемого земельного участка | Кадастровый номер земельного участка, площадь, категория земель, вид разрешенного использования, наличие коммунальных ресурсов |

2.4. Планируемая дата запуска инвестиционного проекта.

2.5. Минимальный и максимальный сроки реализации инвестиционного проекта.

2.6. Срок окупаемости инвестиционного проекта.

2.7. Текущая стадия инвестиционного проекта.

2.8. Конкурентные преимущества инвестиционного проекта.

Преимущества, которые есть на старте инвестиционного проекта, и возможности для развития, которые появятся при запланированной реализации инвестиционного проекта.

3. Экономическая эффективность реализации инвестиционного проекта

3.1. Основные финансовые показатели инвестиционного проекта:

| Наименование: | Единицы измерения | Значение |
|--|-------------------|----------|
| Общая стоимость инвестиционного проекта: | руб. | |
| собственные средства | руб. | |
| заемные средства | руб. | |

3.2. Ценообразование:

| № п/п | Товары, работы, услуги | Планируемая стоимость (руб.) |
|-------|------------------------|------------------------------|
| 1 | | |
| 2 | | |
| ВСЕГО | | |

3.3. Капитальные вложения. Приобретение оборудования, техники:

| № п/п | Наименование, характеристика | Цена (руб.) | Количество (ед.) | Итоговая стоимость (руб.) |
|-------|------------------------------|-------------|------------------|---------------------------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| ВСЕГО | | | | |

3.4. Планируемый объем ежегодных налоговых и неналоговых поступлений в консолидированный бюджет Мурманской области:

| Год | Вид налоговых поступлений | Планируемые средства налоговых поступлений (руб.) | | Вид неналоговых поступлений | Планируемые средства неналоговых поступлений (руб.) | |
|-----|---------------------------|---|----------------|-----------------------------|---|----------------|
| | | областной бюджет | местный бюджет | | областной бюджет | местный бюджет |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | ВСЕГО | | | ВСЕГО | | |

4. Описание и анализ возможных рисков инвестиционного проекта

В разделе ориентировочно оценивается, какие риски наиболее вероятны для инвестиционного проекта и последствия в случае их реализации.

Следует учитывать как минимум следующие виды рисков:

- производственные;
- коммерческие;
- финансовые;
- связанные с форс-мажорными обстоятельствами.

**Форма предоставления сведений о состоянии расчетов
с федеральным бюджетом, областным бюджетом Мурманской области
и местным бюджетом муниципальных образований
Мурманской области**

1. Полное и сокращенное наименование субъекта жилищного строительства, реализующего инвестиционный проект.

2. Сведения о размерах подлежащих уплате и уплаченных субъектом жилищного строительства, реализующим инвестиционный проект, указанным в пункте 1 настоящей формы, налогов в федеральный бюджет, областной бюджет Мурманской области и местные бюджеты муниципальных образований Мурманской области с разбивкой по указанным бюджетам и соответствующим налогам по итогам налогового (отчетного) периода по соответствующим налогам согласно таблице 1.

Таблица 1

Сведения о размерах подлежащих уплате и уплаченных субъектом жилищного строительства, реализующим инвестиционный проект, налогов в федеральный бюджет, областной бюджет Мурманской области и местные бюджеты муниципальных образований Мурманской области

(тыс. рублей)

| № п/п | Наименование показателей | С начала налогового периода* | Значение по итогам отчетного (налогового) периода | |
|--|---|------------------------------|---|-------------------------------|
| | | | фактические | предусмотренные бизнес-планом |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Налоги, подлежащие уплате в федеральный бюджет, областной бюджет Мурманской области и местные бюджеты муниципальных образований Мурманской области | | | | |
| 1.1. | Налоги, подлежащие уплате в федеральный бюджет, областной бюджет Мурманской области и местные бюджеты муниципальных образований Мурманской области, всего | | | |
| | в том числе: | | | |
| | НДС | | | |
| | налог на доходы физических лиц | | | |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| | налог на прибыль организаций | | | |
| | налог на имущество организаций | | | |
| | транспортный налог | | | |
| | земельный налог | | | |
| | другие (перечислить все, указав сумму отдельно по каждому) | | | |
| 1.2. | Налоги, подлежащие уплате в федеральный бюджет, всего | | | |
| | в том числе: | | | |
| | НДС | | | |
| | налог на прибыль организаций | | | |
| | другие (перечислить все, указав сумму отдельно по каждому) | | | |
| 1.3. | Налоги, подлежащие уплате в областной бюджет Мурманской области, всего | | | |
| | в том числе: | | | |
| | налог на доходы физических лиц | | | |
| | налог на прибыль организаций | | | |
| | налог на имущество организаций | | | |
| | транспортный налог | | | |
| | другие (перечислить все, указав сумму отдельно по каждому) | | | |
| 1.4. | Налоги, подлежащие уплате в местные бюджеты муниципальных образований Мурманской области, всего | | | |
| | в том числе: | | | |
| | налог на доходы физических лиц | | | |
| | земельный налог | | | |
| | другие (перечислить все, указав сумму отдельно по каждому) | | | |
| 2. Налоги, уплаченные в областной бюджет Мурманской области и местные бюджеты муниципальных образований Мурманской области | | | | |

| | | | | |
|------|--|--|--|--|
| 2.1. | Налоги, уплаченные в областной бюджет Мурманской области, всего | | | |
| | в том числе: | | | |
| | налог на доходы физических лиц | | | |
| | налог на прибыль организаций | | | |
| | налог на имущество организаций | | | |
| | транспортный налог | | | |
| | другие (перечислить все, указав сумму отдельно по каждому) | | | |
| 2.2. | Налоги, уплаченные в местные бюджеты муниципальных образований Мурманской области, всего | | | |
| | в том числе: | | | |
| | налог на доходы физических лиц | | | |
| | земельный налог | | | |
| | другие (перечислить все, указав сумму отдельно по каждому) | | | |

* Не заполняется, если отчет представляется по итогам налогового периода.