



# Правительство Нижегородской области

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

27.12.2019 № 1395-р

О внесении изменений  
в распоряжение Правительства  
Нижегородской области  
от 1 сентября 2006 г. № 676-р

1. Внести в распоряжение Правительства Нижегородской области от 1 сентября 2006 г. № 676-р «Об утверждении Временной методики расчета компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру» следующие изменения:

1.1. Преамбулу изложить в следующей редакции:

«В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», Законом Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», во исполнение постановления Правительства Нижегородской области от 15 февраля 2006 г. № 46 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» при строительстве, реконструкции объектов недвижимости», постановления Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2009 г. № 983 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» в целях реконструкции объектов недвижимости и завершения строительства объектов

незавершенного строительства, использования для строительства земельных участков, ранее предоставленных для эксплуатации объектов недвижимости, использования для строительства земельных участков, ранее предоставленных под благоустройство и под иные, не связанные со строительством цели, при наличии возможности их застройки, продления срока реализации инвестиционного проекта» для расчета размера компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру:».

1.2. Пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области.».

1.3. Во Временной методике расчета компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру, утвержденной распоряжением:

1) по тексту Временной методике:

слова «инвестиций, земельных и имущественных отношений» заменить словами «имущественных и земельных отношений»;

слова «градостроительного развития территории» заменить словами «градостроительной деятельности и развития агломераций»;

2) в разделе 1 «Общие положения»:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Настоящая методика разработана на основании Земельного кодекса Российской Федерации, Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», постановления Правительства Нижегородской

области от 15 февраля 2006 г. № 46 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» при строительстве, реконструкции объектов недвижимости», постановления Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2009 г. № 983 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» в целях реконструкции объектов недвижимости и завершения строительства объектов незавершенного строительства, использования для строительства земельных участков, ранее предоставленных для эксплуатации объектов недвижимости, использования для строительства земельных участков, ранее предоставленных под благоустройство и под иные, не связанные со строительством цели, при наличии возможности их застройки, продления срока реализации инвестиционного проекта» с целью создания условий для обеспечения развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.»;

в пункте 2 слова «При расчете величины затрат дополнительно учитывается рентабельность 20%.» исключить;

в пункте 4:

в абзаце первом слова «реконструкции, достройке объектов незавершенного строительства, размещению временных объектов» заменить словами «реконструкции объектов недвижимости, завершению строительства объектов незавершенного строительства»;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При рассмотрении вопроса о передаче прав и обязанностей иному лицу по соглашению о реализации инвестиционного проекта и договору аренды земельного участка и подготовке соответствующих изменений в договор (соглашение) учитывается информация о выполнении (невыполнении) заявителем (инвестором) обязательств по договору аренды земельного участка и соглашению о реализации инвестиционного проекта.

В случае неисполнения инвестором обязательств по соглашению о реализации инвестиционного проекта и (или) договору аренды земельного участка передача прав и обязанностей иному лицу по соглашению о реализации инвестиционного проекта и договору аренды земельного участка не допускается.»;

абзацы третий, четвертый пункта 8 изложить в следующей редакции:

«Заявитель (застройщик-инвестор) – физическое или юридическое лицо, приобретающее в соответствии с Законом Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», постановлением Правительства Нижегородской области от 15 февраля 2006 г. № 46 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» при строительстве, реконструкции объектов недвижимости», постановлением Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2009 г. № 983 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» в целях реконструкции объектов недвижимости и завершения строительства объектов незавершенного строительства, использования для строительства земельных участков, ранее предоставленных для эксплуатации объектов недвижимости, использования для строительства земельных участков, ранее предоставленных под благоустройство и под иные, не связанные со строительством цели, при наличии возможности их застройки, продления срока реализации инвестиционного проекта» право на земельный участок для строительства, реконструкции объектов недвижимости, завершения строительства объектов незавершенного строительства.

Объект – жилое, административное, складское, бытовое, производственное здание, здание или помещение общественного назначения, планируемое к строительству, реконструкции, завершению строительства объекта незавершенного строительства на предоставленном

земельном участке.»;

в пункте 9:

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«- при реализации застройщиками-инвесторами инвестиционных проектов по жилищному строительству в соответствии с постановлением Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2009 г. № 983 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-3 «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» в целях реконструкции объектов недвижимости и завершения строительства объектов незавершенного строительства, использования для строительства земельных участков, ранее предоставленных для эксплуатации объектов недвижимости, использования для строительства земельных участков, ранее предоставленных под благоустройство и под иные, не связанные со строительством цели, при наличии возможности их застройки, продления срока реализации инвестиционного проекта»;

дополнить абзацами следующего содержания:

«- при предоставлении земельных участков для строительства (реконструкции) объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи;

- при предоставлении земельных участков для строительства (реконструкции) линейных объектов (линии электропередачи, линии связи, нефтепроводы, газопроводы и иные трубопроводы, железнодорожные линии, канатные дороги, фуникулеры, трамвайные линии);

- при предоставлении земельных участков для строительства берегоукрепительных сооружений;

- при предоставлении земельных участков для строительства (реконструкции) объектов религиозного назначения;

- при строительстве индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилого помещения в результате

чрезвычайных ситуаций, и гражданам, являющимся участниками государственных программ Нижегородской области, направленных на улучшение жилищных условий граждан.»;

пункт 10 после слов «на заседании» дополнить словами «Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области.»;

3) в разделе 2 «Величина компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру»:

в пункте 1:

в абзаце двенадцатом:

слова «до 30 декабря 2007 года» заменить словами «до 30 декабря 2007 г.»;

слова «от 25 октября 2001 года» заменить словами «от 25 октября 2001 г.»;

слова «до 21 мая 2007 года» заменить словами «до 21 мая 2007 г.»;

абзац тринадцатый изложить в следующей редакции:

«При строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства при расчете размера компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру принимается во внимание заявленный объем инвестиций в строительство (реконструкцию), указанный в ходатайстве о реализации инвестиционного проекта по строительству либо реконструкции объекта капитального строительства (далее также – ходатайство), заявке на реализацию инвестиционного проекта, рассмотренных на заседании Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области (инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области, рабочей группы инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области). В случае принятия Советом по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области (инвестиционным советом при Губернаторе Нижегородской области, рабочей группой

инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области) решения об уточнении инвестором объема инвестиций по проекту и внесении соответствующих изменений в ходатайство (инвестиционную заявку) министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области после предоставления инвестором информации об уточненном объеме инвестиций согласовывает ее с департаментом градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области. После получения согласования министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области вносит соответствующие изменения в ходатайство (заявку). Ходатайство (заявка) в данном случае повторно на рассмотрение Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области не выносится, инвестиционное соглашение заключается с уточненным объемом инвестиций.»;

абзац семнадцатый изложить в следующей редакции:

«В случае подтверждения уполномоченным органом обоснованности изменения объема инвестиций решение данного вопроса выносится на рассмотрение Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области в сроки, установленные постановлением Правительства Нижегородской области от 15 февраля 2006 г. № 46 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» при строительстве, реконструкции объектов недвижимости».»;

в абзаце восемнадцатом:

после слов «При принятии» дополнить словами «Советом по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области.»;

слова «после 1 октября 2010 года» заменить словами «после 1 октября 2010 г.»;

слова «после 28 сентября 2015 года» заменить словами «после 28 сентября 2015 г.»;

пункт 2 признать утратившим силу;

в пункте 3:

в абзаце первом слова «после 1 октября 2010 года» заменить словами «после 1 октября 2010 г.»;

абзац шестой изложить в следующей редакции:

«С – заявленный объем инвестиций в строительство (реконструкцию), указанный в ходатайстве о реализации инвестиционного проекта по строительству либо реконструкции объекта капитального строительства, заявке на реализацию инвестиционного проекта, рассмотренных на заседании Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области (инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области, рабочей группы инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области).»;

4) в разделе 3:

пункты 2, 2.1 изложить в следующей редакции:

«2. При строительстве объектов жилья, земельные участки под которые предоставлены до 30 декабря 2007 г. в соответствии с частью 15 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ либо по решению суда, первоначальный взнос составляет 3% от стоимости объекта жилья либо рыночной стоимости объекта в зависимости от метода расчета компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру в соответствии с абзацем 12 пункта 1 раздела 2 настоящей методики и вносится в течение 30 календарных дней с момента подписания соглашения.

Оставшаяся сумма компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру при строительстве объектов жилья выплачивается следующим образом:



80% равными долями ежемесячно в соответствии с графиком, подготовленным министерством инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области;

20% перед вводом объекта в эксплуатацию, срок которого определен распоряжением Правительства Нижегородской области.

По завершении процедуры зачета затрат график платежей составляется после подписания дополнительного соглашения. Порядок оплаты принимается с распределением остатка размера компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру на следующие пропорции: 80% равными долями, с учетом этики делового оборота о заблаговременном уведомлении начала платежей и 20% перед вводом объекта в эксплуатацию, срок которого определен распоряжением Правительства Нижегородской области. При наличии у застройщика-инвестора разрешения на ввод объекта в эксплуатацию министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области применяет иной порядок оплаты компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру, установленный дополнительным соглашением к инвестиционному соглашению, с учетом этики делового оборота о заблаговременном уведомлении начала платежей.

2.1. Минимальная величина компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру не может быть менее 1% от стоимости строительства объекта, а при строительстве объектов жилья, земельные участки под которые предоставлены до 30 декабря 2007 г. в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ либо по решению суда, – менее 3% от стоимости строительства объекта либо рыночной стоимости объекта, в зависимости от метода расчета компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру в соответствии с абзацем двенадцатым пункта 1 раздела 2 настоящей методики, за исключением случаев, предусмотренных пунктом

5 настоящего раздела.»;

абзац первый пункта 5 изложить в следующей редакции:

«5. При строительстве (реконструкции) объектов застройщикам-инвесторам, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования, а также при строительстве (реконструкции) объектов промышленного назначения, линейных объектов инфраструктуры, социальных объектов (статус социального объекта определяется решением Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области (определен решением инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области, рабочей группы инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области) с учетом мнения отраслевых органов исполнительной власти Нижегородской области и социальной значимости объекта), объектов, предназначенных для производства сельскохозяйственной продукции, автомобильных газонаполнительных компрессорных станций расчет компенсации затрат не производится. По данным категориям застройщиков-инвесторов в соглашениях о реализации инвестиционных проектов в случае нарушения сроков реализации проектов более чем на 6 месяцев предусматривается право Правительства Нижегородской области расторгнуть соглашение в одностороннем порядке.»;

пункты 8, 9 изложить в следующей редакции:

«8. Для инвестиционных соглашений, заключенных после 1 октября 2010 г., но не позднее 28 сентября 2015 г., первоначальный взнос составляет 10% от величины компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру и вносится в течение 30 календарных дней с момента подписания соглашения. В случае общего объема инвестиций 300 миллионов рублей и выше, указанного застройщиком-инвестором в заявке на реализацию инвестиционного проекта, первоначальный взнос компенсации затрат за социальную,

транспортную и инженерную инфраструктуру вносится в течение 30 календарных дней с даты окончания периода проектирования, срок которого определен распоряжением Правительства Нижегородской области;

90% перед вводом объекта в эксплуатацию, срок которого определен распоряжением Правительства Нижегородской области.

Для соглашений, заключенных после 28 сентября 2015 г. для оплаты компенсации затрат применяется следующий порядок.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по инвестиционному соглашению инвестор-застройщик вносит обеспечительный платеж.

Обеспечительный платеж составляет 1% от заявленного объема инвестиций в строительство объекта и вносится:

- в срок не позднее 90 календарных дней с момента заключения соглашения, для соглашений с общим объемом инвестиций до 300 миллионов рублей;
- в срок не позднее 12 месяцев с момента заключения соглашения, для соглашений с общим объемом инвестиций 300 миллионов рублей и выше.

Компенсация затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру оплачивается застройщиком-инвестором в срок до 5 лет со дня заключения соглашения (для соглашений с объемом инвестиций менее 300 миллионов рублей до 3 лет), но не более срока действия договора аренды земельного участка. Оплаченный ранее обеспечительный платеж засчитывается в счет оплаты компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру.

Минимальная величина компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру не может быть менее 1% от заявленного объема инвестиций в строительство (реконструкцию), указанного в заявке на реализацию инвестиционного проекта, а при

размещении временного объекта общего объема инвестиций, указанного в заявке на реализацию инвестиционного проекта, рассмотренного на заседании инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области (рабочей группы инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области) за исключением случаев, предусмотренных абзацем одиннадцатым пункта 2 и пунктом 5 настоящего раздела.

Застройщик-инвестор имеет право на перерасчет величины компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру на размер расходов, понесенных им на освобождение и инженерное обустройство земельного участка, в сумме, не превышающей остатка размера компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру, подлежащего перечислению в областной бюджет, равному 1% от заявленного объема инвестиций в строительство (реконструкцию), указанного в ходатайстве о реализации инвестиционного проекта по строительству либо реконструкции объекта капитального строительства, заявке на реализацию инвестиционного проекта, рассмотренных на заседании Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области (инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области, рабочей группы инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области). Средства, поступившие в доход областного бюджета, возврату не подлежат.

9. С учетом решения Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области о возможности продления срока реализации инвестиционного проекта министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области осуществляет подготовку проекта распоряжения Правительства Нижегородской области о продлении срока реализации инвестиционного проекта однократно на три года для завершения строительства объекта незавершенного строительства либо, в случае продления срока реализации

инвестиционного проекта в части продления срока проектирования и (или) продления срока ввода объекта в эксплуатацию, осуществляет подготовку проекта дополнительного соглашения к заключенному соглашению о реализации инвестиционного проекта, после чего организует подписание указанного проекта соглашения заявителем.

Ранее утвержденный график платежей остается неизменным, за исключением последнего платежа, срок оплаты которого устанавливается равным сроку, определенному для ввода объекта в эксплуатацию распоряжением Правительства Нижегородской области и/или решением Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области.»;

в пункте 10:

в абзаце четвертом слова «аппарата Правительства Нижегородской области» заменить словами «управления делами Правительства и развития кадрового потенциала Нижегородской области»;

абзац пятый изложить в следующей редакции:

«В случае завершения реализации проекта до рассмотрения заявления на заседании Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области (инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области, рабочей группы инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области) досчет неустойки на дату получения подтверждающих документов (разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выписки из Единого государственного реестра недвижимости) не производится.»;

абзац шестой после слова «решением» дополнить словами «Совета по земельным и имущественным отношениям Нижегородской области.»;

абзац девятый исключить;

в пункте 12:

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«- при строительстве (реконструкции) автомобильных дорог.»;

абзацы пятый – шестой исключить;

абзац десятый после слова «решением» дополнить словами «Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области.»;

5) в разделе 4 «Порядок расчетов компенсации затрат застройщика-инвестора на освобождение и инженерное обустройство земельного участка»:

в пункте 2.3:

абзац третий подпункта 1 изложить в следующей редакции:

«- решение Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области (решение инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области, рабочей группы инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области);»;

в подпункте 2 и подпункте «в» подпункта 3 слова «от 17 июля 1995 года» заменить словами «от 17 июля 1995 г.»;

в подпункте «а» подпункта 4 слова «от 5 марта 2004 года» заменить словами «от 5 марта 2004 г.»;

в пункте 4.1 слова «после 1 октября 2010 года» заменить словами «после 1 октября 2010 г.»;

в пункте 4.7 слова «инвестиционного совета (рабочей группы) при Губернаторе» заменить словами «Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве»;

6) в разделе 5 «Порядок определения доли в объекте строительства (многоквартирном доме) в форме предоставления жилых помещений, подлежащих передаче Нижегородской области с корректировкой размера компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру»:

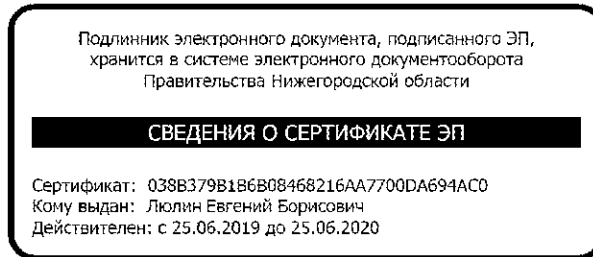
в пункте 2 слова «от 30 декабря 2004 года» заменить словами «от 30 декабря 2004 г.»;

в подпункте 2 пункта 8 слова «от 7 сентября 2007 года» заменить

словами «от 7 сентября 2007 г.».

2. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

И.о.Губернатора



Е.Б.Люлин