



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.10.2020 № 869

О предоставлении отдельных мер государственной поддержки, предусмотренных Законом Нижегородской области от 30 июня 2020 г. № 63-З «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Нижегородской области от 30 июня 2020 г. № 63-З «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области», Законом Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», в целях восстановления прав граждан, пострадавших от действия (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1. Порядок проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств завершение строительства многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших

от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области.

1.2. Порядок взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области при предоставлении меры государственной поддержки, предусматривающей предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов юридическому лицу, являющемуся приобретателем имущества и обязательств в рамках дела о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.3. Порядок взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области по вопросам предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов в рамках реализации подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.4. Порядок определения объема государственной поддержки и внесения разницы между рыночной стоимостью предоставляемого в аренду без проведения торгов земельного участка и объемом государственной поддержки.

1.5. Положение о конкурсной комиссии по проведению конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств завершение строительства многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области.

1.6. Состав конкурсной комиссии по проведению конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств завершение строительства многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области.

2. Признать утратившими силу:

2.1. Постановление Правительства Нижегородской области от 27 июня 2017 г. № 463 «Об утверждении Порядка проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку многоквартирного дома, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком, на территории Нижегородской области».

2.2. Постановление Правительства Нижегородской области от 6 февраля 2019 г. № 56 «О мерах по реализации Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» в целях предоставления отдельных мер государственной поддержки, предусмотренных Законом Нижегородской области от 1 октября 2015 г. № 144-З «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных лицами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области».

3. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Губернатор

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Правительства Нижегородской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 03F50C6D0096AB989849E9494B845BBA74
Кому выдан: Никитин Глеб Сергеевич
Действителен: с 07.04.2020 до 07.04.2021

Г.С.Никитин

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Нижегородской области
от 22.10.2020 № 869

ПОРЯДОК проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств завершение строительства многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Нижегородской области от 30 июня 2020 г. № 63-3 «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области» (далее – Закон № 63-3), Законом Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-3 «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» (далее – Закон № 192-3) и регламентирует проведение конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств завершение строительства многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области (далее – объект незавершенного жилищного строительства, Объект), с предоставлением такому юридическому лицу в качестве компенсации затрат на завершение строительства Объекта земельного участка (земельных участков) в рамках реализации пункта 4 части 1 статьи 5 Закона № 63-3 и в соответствии с подпунктом «а» пункта 5 части 4 статьи 8¹ Закона № 192-3 (далее – конкурсный отбор).

2. Для целей настоящего Порядка термины «застройщик, привлекающий денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома» (далее – застройщик), «гражданин, пострадавший от действий (бездействия) застройщика», «объект незавершенного жилищного строительства», «некоммерческая организация, созданная гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) застройщика»,

«реестр граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, на территории Нижегородской области» используются в значениях, установленных статьей 2 Закона № 63-З.

3. Решение о проведении конкурсного отбора или о его отмене принимает рабочая группа межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области, созданная в соответствии с Положением о межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 15 мая 2018 г. № 345 (далее – рабочая группа).

4. Организацию проведения конкурсного отбора и заседаний конкурсной комиссии осуществляет министерство строительства Нижегородской области (далее – организатор конкурсного отбора).

5. Рабочая группа принимает решение о необходимости организации конкурсного отбора в следующих случаях:

5.1. При наличии сведений об объекте незавершенного жилищного строительства в реестре граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, на территории Нижегородской области (далее – реестр), формирование которого осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства Нижегородской области от 2 февраля 2016 г. № 35.

5.2. При соблюдении условия, указанного в подпункте 5.1 пункта 5 настоящего Порядка, и с учетом результатов рассмотрения письменных обращений одного или нескольких юридических лиц о намерении принять на себя обязательство по завершению строительства Объекта и исполнению обязательств застройщика перед такими гражданами, поступивших к организатору конкурсного отбора.

6. Организатор конкурсного отбора разрабатывает конкурсную документацию и организует заседание конкурсной комиссии в целях утверждения конкурсной документации и даты проведения конкурсного отбора в срок не позднее 12 месяцев с даты принятия рабочей группой решения о необходимости организации конкурсного отбора.

Состав конкурсной комиссии и положение о ней утверждаются Правительством Нижегородской области.

7. В конкурсную документацию включаются:

- сведения об Объекте;
- сведения о земельном участке (земельных участках) из перечня земельных участков, предназначенных для предоставления в аренду без проведения торгов юридическим лицам, указанным в подпункте 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктах 5 и 6 части 4 статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г.

№ 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», формируемого и утверждаемого в порядке, установленном постановлением Правительства Нижегородской области от 27 октября 2017 г. № 766;

- сведения о порядке определения объема государственной поддержки и внесения разницы между рыночной стоимостью предоставляемого в аренду без проведения торгов земельного участка (земельных участков) и объемом государственной поддержки;

- проект соглашения о совместных действиях по восстановлению прав граждан, обязательства перед которыми не выполнены застройщиком, и передаче им жилых помещений, заключаемого по результатам конкурсного отбора между Правительством Нижегородской области, победителем конкурсного отбора и некоммерческой организацией (далее – соглашение), типовая форма которого является приложением к настоящему Порядку;

- сведения о сроке исполнения соглашения;

- сведения о некоммерческой организации;

- сведения о сметной стоимости завершения строительства Объекта;

- требования к юридическим лицам, желающим принять участие в конкурсном отборе;

- форма заявки на участие в конкурсном отборе;

- перечень прилагаемых к заявке на участие в конкурсном отборе документов;

- извещение о проведении конкурсного отбора;

- критерии оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсном отборе;

- иные сведения, необходимые для определения порядка осуществления победителем конкурсного отбора обязательства по завершению строительства Объекта.

8. Утвержденная в установленном порядке конкурсная документация хранится у организатора конкурсного отбора, а также размещается на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сайт организатора конкурсного отбора).

Конкурсную документацию можно получить у организатора конкурсного отбора после опубликования извещения о проведении конкурсного отбора на сайте организатора конкурсного отбора по письменному обращению к организатору конкурсного отбора, о чем ведется запись в журнале передачи конкурсной документации, в течение 5 рабочих дней со дня соответствующего обращения, но не позднее окончания срока подачи заявок на участие в конкурсном отборе, определенного конкурсной документацией и указанного в извещении о проведении конкурсного отбора.

В случае выявления разночтений в конкурсной документации преимущество имеет текст конкурсной документации на бумажном носителе.

9. Извещение о проведении конкурсного отбора и иные документы, входящие в состав конкурсной документации, размещаются на сайте

организатора конкурсного отбора в течение 2 рабочих дней после утверждения конкурсной документации решением конкурсной комиссии.

10. Внесение изменений в конкурсную документацию возможно в течение срока подачи заявок на участие в конкурсном отборе, установленного конкурсной документацией. В случае внесения изменений в конкурсную документацию по истечении 5 рабочих дней со дня размещения извещения о проведении конкурсного отбора на сайте организатора конкурсного отбора конкурсная комиссия должна перенести дату конкурсного отбора.

Изменения в конкурсную документацию должны быть размещены на сайте организатора конкурсного отбора в течение 2 рабочих дней после их утверждения конкурсной комиссией.

В случае переноса даты конкурсного отбора организатор конкурсного отбора в течение 2 рабочих дней после утверждения изменений в конкурсную документацию и новой даты конкурсного отбора размещает на своем официальном сайте соответствующее извещение.

11. Основаниями для внесения изменений в конкурсную документацию являются изменения:

- 1) местонахождения и (или) контактных данных организатора конкурсного отбора;
- 2) даты и места проведения конкурсного отбора;
- 3) срока окончания производства работ по завершению строительства Объекта;
- 4) проектной документации;
- 5) сметной стоимости завершения строительства Объекта;
- 6) сведений о земельном участке (земельных участках);
- 7) законодательных и иных нормативных правовых актов, регулирующих соответствующие правоотношения, в том числе изменение настоящего Порядка.

12. При проведении конкурсного отбора устанавливаются следующие требования к юридическим лицам:

12.1. Наличие собственных средств в размере не менее чем десять процентов от проектной стоимости завершения строительства Объекта.

12.2. Отсутствие обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов (целевых займов), связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство.

12.3. Юридическим лицом не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций.

12.4. Имущество, принадлежащее юридическому лицу, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения его собственных обязательств, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства

и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство.

12.5. Отсутствие обязательств по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц.

12.6. Соблюдение нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – нормативы финансовой устойчивости).

12.7. В отношении юридического лица не проводятся процедуры ликвидации юридического лица.

12.8. В отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

12.9. В отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания.

12.10. Отсутствие сведений о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений, в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», а также в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

12.11. Отсутствие сведений о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

12.12. Отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Законом о банкротстве. Юридическое лицо считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату подачи заявки не принято.

12.13. Отсутствие у коллегиального исполнительного органа юридического лица, его единоличного исполнительного органа или управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа юридического лица, либо его временного единоличного исполнительного органа, главного бухгалтера судимости за преступления в сфере экономики или преступления против государственной власти (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации, а также непривлечение указанных лиц в соответствии с Законом о банкротстве к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее пяти лет, а также отсутствие в отношении лица, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение пяти лет, предшествовавших дате размещения извещения о проведении конкурсного отбора, решения Арбитражного суда о признании его несостоятельным (банкротом).

12.14. Членство юридического лица в саморегулируемых организациях в области строительства.

13. Для участия в конкурсном отборе юридическое лицо подает заявку на участие в конкурсном отборе в письменном виде. Полномочия на подписание заявки на участие в конкурсном отборе и описи документов,

прилагаемых к ней, должны быть подтверждены документально в соответствии с действующим гражданским законодательством.

Форма заявки на участие в конкурсном отборе и форма описи документов, прилагаемых к заявке на участие в конкурсном отборе, утверждаются конкурсной документацией.

14. Участник конкурсного отбора вправе подать несколько заявок на участие в конкурсном отборе в письменном виде в случае выставления на конкурс нескольких Объектов.

15. Срок принятия заявок на участие в конкурсном отборе составляет 10 (десять) рабочих дней со дня размещения извещения о проведении конкурсного отбора на официальном сайте организатора конкурсного отбора.

Дата начала и дата окончания подачи заявок на участие в конкурсном отборе и прилагаемых к ним документов устанавливаются конкурсной документацией и указываются в извещении о проведении конкурсного отбора.

16. К заявке на участие в конкурсном отборе прилагаются:

16.1. Письмо, подписанное руководителем юридического лица или уполномоченным им лицом:

- с указанием сведений о фирменном наименовании (наименовании) юридического лица, о его юридическом адресе (месте фактического нахождения), номере телефона, адресе официального сайта, фамилии, имени, отчестве (при наличии) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа юридического лица, об организационно-правовой форме;

- с информацией об объектах жилищного строительства – многоквартирных домах (каждый с общей площадью не менее 5 тыс. кв. м), возведенных юридическим лицом за последние 3 (три) календарных года, предшествующих году проведения конкурсного отбора;

- подтверждающее соответствие данного юридического лица требованиям, установленным пунктом 12 настоящего Порядка.

16.2. Заверенные подписью руководителя или уполномоченного им лица, а также печатью юридического лица (при наличии) копии учредительных документов (устав юридического лица и (или) учредительный договор) с изменениями и дополнениями на дату направления заявки на участие в конкурсном отборе.

16.3. Документ, подтверждающий согласие учредителей юридического лица на участие в конкурсном отборе с указанием наименования Объекта.

16.4. Документ, подтверждающий полномочия физического лица на осуществление действий от имени юридического лица.

16.5. Заверенная подписью руководителя и печатью (при наличии) юридического лица копия выданной саморегулируемой организацией выписки из реестра членов саморегулируемой организации, содержащей сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору строительного подряда.

16.6. Оригинал или заверенная подписью руководителя и печатью юридического лица (при наличии) копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц.

16.7. Справка территориального органа Федеральной налоговой службы, подписанная ее руководителем (иным уполномоченным лицом), подтверждающая информацию, указанную в подпункте 12.12 пункта 12 настоящего Порядка.

17. Каждая заявка на участие в конкурсном отборе регистрируется организатором конкурсного отбора в журнале регистрации и учета заявок на участие в конкурсном отборе в день ее поступления.

18. В случае если заявка поступила после даты проведения конкурсного отбора, организатор конкурсного отбора в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты ее регистрации в журнале регистрации и учета заявок на участие в конкурсном отборе уведомляет заказным письмом такое юридическое лицо о том, что заявка и документы были поданы после даты проведения конкурсного отбора за пределами срока, установленного конкурсной документацией.

Заявка и приложенные к ней документы, поступившие после даты проведения конкурсного отбора, установленной конкурсной документацией, хранятся у организатора конкурсного отбора.

19. Организатор конкурсного отбора по письменному обращению юридического лица, пропустившего срок подачи заявки на участие в конкурсном отборе, возвращает указанному лицу заявку с приложенным комплектом документов, о чем на обращении юридического лица делается соответствующая пометка. Документы возвращаются лицу, которым заявка была подписана, либо лицу, подтвердившему полномочия на получение указанных документов в соответствии с действующим законодательством.

При возвращении заявки и комплекта документов организатор конкурсного отбора делает копию заявки и описи приложенных к ней документов. Копия заявки и описи документов хранятся у организатора конкурсного отбора.

20. Участник конкурсного отбора вправе отозвать поданную заявку до даты проведения конкурсного отбора. В указанном случае лицу, подписавшему заявку или лицу, уполномоченному на отзыв заявки в установленном действующим гражданским законодательством порядке, необходимо написать письменное обращение в конкурсную комиссию и подать указанное обращение организатору конкурсного отбора. Указанное обращение регистрируется в журнале регистрации и учета заявок на участие в конкурсном отборе в день его поступления.

Организатор конкурсного отбора на основании письменного обращения юридического лица, изъявившего желание отказаться от участия в конкурсном отборе, возвращает указанному лицу заявку с приложенным комплектом документов, о чем на обращении юридического лица делается соответствующая пометка. Документы возвращаются лицу, подавшему заявку, или лицу, подтвердившему свои полномочия на отзыв заявки

и получение документов в установленном порядке. При возвращении заявки и комплекта документов организатор конкурсного отбора делает копию заявки и описи приложенных к ней документов. Копия заявки и опись с документами хранятся у организатора конкурсного отбора.

21. Конкурсная комиссия осуществляет конкурсный отбор в день, указанный в конкурсной документации, в том числе в извещении о проведении конкурсного отбора.

Конкурсная комиссия в рамках конкурсного отбора:

1) рассматривает заявки и документы к ним (в том числе соответствие заявки и описи документов форме, установленной конкурсной документацией), определяет соответствие заявок на участие в конкурсном отборе требованиям к составу документов, предусмотренным пунктом 16 настоящего Порядка и конкурсной документацией, а также соблюдение срока подачи заявок предусмотренного конкурсной документацией и извещением о проведении конкурсного отбора;

2) по результатам процедуры рассмотрения заявок принимает решение о допуске заявки к участию в конкурсном отборе либо об отклонении заявки и исключении ее из конкурсного отбора;

3) осуществляет оценку и сопоставление заявок, определяет победителя конкурсного отбора и участника, заявке которого присвоен второй номер, либо принимает решение о том, что конкурсный отбор не состоялся.

22. Конкурсная комиссия принимает решение об отклонении заявки и исключении такой заявки из конкурсного отбора, если:

1) заявка поступила после даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсном отборе, указанной в конкурсной документации, в том числе в извещении о проведении конкурсного отбора;

2) с заявкой не представлен или представлен неполный комплект документов, предусмотренных пунктом 16 настоящего Порядка и конкурсной документацией;

3) установлена недостоверность информации в документах, представленных участником конкурсного отбора;

4) заявка не соответствует требованиям конкурсной документации, в том числе не соответствует форме, установленной конкурсной документацией;

5) органом исполнительной власти, осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства, предоставлена информация о несоблюдении юридическим лицом (основным обществом или его дочерним обществом) сроков строительства и ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства – многоквартирных домов (каждый с общей площадью не менее 5 тыс. кв. м), в том числе подтвержденном проектными декларациями и (или) разрешениями на строительство и на ввод в эксплуатацию объектов жилищного строительства, за последние 3 (три) календарных года, предшествующих году проведения конкурсного отбора.

Участники конкурсного отбора, заявки которых были отклонены конкурсной комиссией, уведомляются о принятом решении организатором конкурсного отбора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты конкурсного отбора заказным письмом.

Отклоненные конкурсной комиссией заявки участников конкурсного отбора, описи приложенных к ним документов, а также приложенные к заявке документы хранятся у организатора конкурсного отбора.

23. Если заявка поступила в срок, установленный для подачи заявок на участие в конкурсном отборе и прилагаемых к ним документов, содержит полный комплект документов, предусмотренных пунктом 16 настоящего Порядка и конкурсной документацией, не было выявлено недостоверности информации в представленных документах, а также заявка соответствует требованиям конкурсной документации, комиссией по конкурсному отбору принимается решение о допуске заявки к участию в конкурсном отборе.

24. Конкурсная комиссия осуществляет оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсном отборе на основании следующих критериев:

- наличие объектов жилищного строительства – многоквартирных домов (каждый с общей площадью не менее 5 тыс. кв. м), возведенных участником конкурсного отбора за последние 3 (три) календарных года, предшествующих году проведения конкурсного отбора;

- соблюдение сроков строительства и ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства – многоквартирных домов (каждый с общей площадью не менее 5 тыс. кв. м), подтвержденное проектными декларациями и (или) разрешениями на строительство и на ввод в эксплуатацию объектов жилищного строительства, за последние 3 (три) календарных года, предшествующих году проведения конкурсного отбора.

По каждому критерию присваивается балл в единичном выражении за объект жилищного строительства и соблюдение срока его строительства соответственно.

По результатам оценки баллов и сопоставления заявок на участие в конкурсном отборе организатор конкурсного отбора присваивает каждой из них порядковый номер в порядке уменьшения количества баллов. Заявке на участие в конкурсном отборе, получившей наибольшее количество баллов, присваивается первый номер. В случае если несколько заявок на участие в конкурсном отборе получили одинаковое количество баллов, меньший порядковый номер присваивается заявке, которая поступила ранее других таких заявок.

25. На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсном отборе конкурсной комиссией принимается решение о признании участника конкурсного отбора победителем и об определении участника, заявке которого присваивается второй номер, либо принимает решение о том, что конкурсный отбор не состоялся.

26. Победителем конкурсного отбора признается участник, имеющий лучшие показатели по критериям, указанным в пункте 24 настоящего Порядка.

В случае, если на участие в конкурсном отборе подана только одна заявка, которая допущена комиссией по конкурсному отбору к конкурсному отбору, участник конкурсного отбора, подавший эту заявку, признается победителем при его соответствии требованиям, установленным пунктом 16 настоящего Порядка и конкурсной документацией, а также при соответствии его заявки критериям, установленным пунктом 24 настоящего Порядка и конкурсной документацией.

27. Конкурсная комиссия принимает решение о том, что конкурсный отбор не состоялся, в одном из следующих случаев:

27.1. В течение срока подачи заявок на участие в конкурсном отборе, указанного в конкурсной документации, а также в извещении о проведении конкурсного отбора, не поступило ни одной заявки либо все заявки поступили после даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсном отборе, указанного в конкурсной документации, а также в извещении о проведении конкурсного отбора.

27.2. Все поступившие заявки либо единственная поступившая заявка:

а) содержат неполный комплект документов, предусмотренных пунктом 16 настоящего Порядка и конкурсной документацией, или документы к ним не предоставлены, либо

б) включают документы, содержащие недостоверную информацию, либо

в) не соответствуют требованиям конкурсной документации, в том числе не соответствуют форме, установленной конкурсной документацией, либо

г) не соответствуют критериям, установленным пунктом 24 настоящего Порядка и конкурсной документацией, либо

д) поданы юридическими лицами, не соответствующими требованиям, установленным пунктом 12 настоящего Порядка и конкурсной документацией.

Если конкурсный отбор признан несостоявшимся по основаниям, указанным в настоящем пункте, то в соответствии с решением конкурсной комиссии организатором конкурсного отбора в случае необходимости в установленном порядке разрабатывается новая конкурсная документация для утверждения конкурсной комиссией или вносятся изменения в существующую конкурсную документацию.

28. Конкурсная комиссия в день принятия решения подписывает протокол, в котором должны содержаться сведения о месте, дате заседания конкурсной комиссии, об участниках конкурсного отбора, заявки которых были рассмотрены, о допущенных к участию в конкурсном отборе и об отклоненных заявках, о критериях оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсном отборе, об оценке и итогах сопоставления заявок на участие в конкурсном отборе, о принятом на основании результатов оценки и сопоставления заявок решении о признании участника конкурсного отбора победителем и об определении участника, заявке которого

присваивается второй номер (при его наличии), либо о том, что конкурсный отбор не состоялся.

29. Протокол по результатам конкурсного отбора размещается организатором конкурсного отбора на официальном сайте организатора конкурсного отбора в течение 2 (двух) рабочих дней, следующих после дня его подписания.

30. Все материалы отбора передаются конкурсной комиссией организатору конкурсного отбора для подготовки проекта соглашения.

31. Организатор конкурсного отбора в течение 7 (семи) рабочих дней со дня подписания протокола заседания конкурсной комиссии направляет победителю конкурсного отбора проект соглашения для его подписания и направления организатору конкурсного отбора в течение 7 (семи) рабочих дней. После поступления организатору конкурсного отбора подписанного со стороны победителя конкурсного отбора проекта соглашения организатор конкурсного отбора в течение 7 (семи) рабочих дней направляет его некоммерческой организации для его подписания и направления организатору конкурсного отбора в течение 7 (семи) рабочих дней.

После подписания проекта соглашения победителем конкурсного отбора и некоммерческой организацией проект соглашения подписывается Правительством Нижегородской области в порядке, установленном Регламентом Правительства Нижегородской области.

32. Организатор конкурсного отбора направляет копию соглашения, подписанного сторонами, в уполномоченный орган исполнительной власти Нижегородской области по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Нижегородской области, а также по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рассмотрения после подписания между Инвестором и некоммерческой организацией акта приема-передачи законченного строительством объекта вопроса о предоставлении Инвестору земельных участков на основании обращения победителя конкурсного отбора.

33. В случае отказа победителя конкурсного отбора от подписания проекта соглашения или неподписания его в установленные настоящим Порядком сроки соглашение считается незаключенным, а организатор конкурсного отбора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня истечения срока подписания соглашения выносит на рассмотрение конкурсной комиссии вопрос о заключении соглашения с участником конкурсного отбора, заявке которого присвоен второй номер (при его наличии).

Конкурсной комиссией принимается решение о заключении соглашения с участником конкурсного отбора, заявке которого присвоен второй номер, после чего организатором конкурсного отбора проводятся мероприятия по заключению соглашения, предусмотренные пунктом 31 настоящего Порядка.

34. В случае отказа от подписания проекта соглашения или неподписания его в установленные настоящим Порядком сроки

со стороны участника конкурсного отбора, заявке которого присвоен второй номер, соглашение считается незаключенным, а организатор конкурсного отбора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня истечения срока подписания соглашения выносит на рассмотрение конкурсной комиссии вопрос об аннулировании итогов конкурсного отбора.

35. В случае принятия рабочей группой решения об отмене конкурсного отбора организатор конкурсного отбора в течение 2 (двух) рабочих дней после его принятия размещает на своем официальном сайте соответствующее извещение.

Приложение

к Порядку проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств завершение строительства многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области

Типовая форма

соглашения о совместных действиях по восстановлению прав граждан, обязательства перед которыми не выполнены застройщиком объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, и передаче им жилых помещений, заключаемого по результатам конкурсного отбора

г. Нижний Новгород

« ____ » _____ г.

Правительство Нижегородской области, именуемое в дальнейшем «Правительство», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, некоммерческая организация _____, именуемая в дальнейшем «Некоммерческая организация», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице _____, действующего на основании _____, с третьей стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», с учетом решения рабочей группы межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области (протокол от _____ № _____), на основании решения конкурсной комиссии по результатам конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств завершение строительства многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области, о признании участника конкурсного отбора победителем конкурсного отбора (о заключении соглашения с участником конкурсного отбора, заявке которого присвоен второй номер) (протокол от _____ № _____), заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Предмет соглашения

1.1. Предметом настоящего соглашения является осуществление Сторонами совместных действий по восстановлению прав граждан, обязательства перед которыми не выполнены застройщиком объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области _____

_____ (далее – Объект), и передаче им жилых помещений.

1.2. Завершение Инвестором строительства Объекта включает в себя:

- выполнение функций технического заказчика (самостоятельно или с привлечением третьих лиц) в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

- организацию выполнения (самостоятельно или с привлечением третьих лиц) полного комплекса строительных работ в соответствии с проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы;

- выполнение общестроительных работ, монтаж внутренних и наружных инженерных сетей, обеспечение подключения сетей инженерно-технического обеспечения, монтаж лифтов и лифтового оборудования, отделку мест общего пользования, работы по благоустройству;

- получение документов, подтверждающих соответствие построенного Объекта техническим условиям, справки о выполнении исполнительной съемки и заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

1.3. Строительный контроль в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, осуществляется ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик».

1.4. Результатом исполнения настоящего соглашения является выполнение Инвестором полного комплекса работ в соответствии с проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы, предоставленной Некоммерческой организацией Инвестору, передача Инвестором Некоммерческой организации по акту приема-передачи законченного строительством Объекта, получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.5. Стороны определили качественное состояние жилых помещений, которое должен обеспечить Инвестор, – в соответствии с проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Инвестор обязуется:

2.1.1. Своими собственными либо привлеченными силами и средствами организовать комплекс работ по завершению строительства Объекта в соответствии с условиями настоящего соглашения и организовать передачу в установленный настоящим соглашением срок Некоммерческой организации по акту приема-передачи законченный строительством Объект.

2.1.2. Выполнять функции технического заказчика (самостоятельно или с привлечением третьих лиц).

2.1.3. Организовать строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего соглашения, в том числе путем привлечения подрядных организаций.

2.1.4. Обеспечить производство и качество выполнения всех работ в соответствии с имеющейся проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы, в объемах, обеспечивающих ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с градостроительным законодательством.

2.1.5. После выполнения комплекса работ по завершению строительства Объекта передать Некоммерческой организации Объект по акту приема-передачи законченного строительством объекта, а также документацию на установленное оборудование, инженерно-технические системы и иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.6. Представлять в адрес Правительства ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным, письменную информацию о ходе выполнения работ.

2.2. Инвестор имеет право обратиться в Правительство за предоставлением в аренду без проведения торгов земельного участка (земельных участков), включенного (включенных) в Перечень земельных участков, предназначенных для предоставления в аренду без проведения торгов юридическим лицам, указанным в подпункте 3.1 пункта 2 статьи 39.6

Земельного кодекса Российской Федерации, пунктах 5 и 6 части 4 статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», формируемый и утверждаемый в порядке, установленном постановлением Правительства Нижегородской области от 27 октября 2017 г. № 766, не позднее 3 (трех) лет с даты подписания с некоммерческой организацией акта приема-передачи законченного строительством объекта.

2.3. Некоммерческая организация обязуется:

2.3.1. Передать Инвестору по акту, подписанному Некоммерческой организацией и Инвестором, на период строительства Объекта и до его завершения строительную площадку, пригодную для производства работ, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего соглашения.

2.3.2. Передать Инвестору в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания настоящего соглашения имеющуюся разрешительную, техническую и проектную документацию, а также документы, подтверждающие действие технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

2.3.3. Перечислить Инвестору сумму доплаты стоимости, определенную договором (соглашением) с застройщиком, внесенную участниками строительства Объекта (за исключением участников строительства жилых помещений), в размере оставшейся неуплаченной части стоимости договора (соглашения), на условиях заключенного с Некоммерческой организацией соглашения.

2.3.4. Не вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Инвестора по выполнению настоящего соглашения.

2.3.5. После выполнения комплекса работ по завершению строительства Объекта принять от Инвестора Объект по акту приема-передачи законченного строительством объекта.

2.3.6. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями градостроительного законодательства и передать помещения участникам строительства.

2.3.7. После завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома свободные (невыкупленные) помещения в Объекте передать Инвестору.

2.4. Правительство:

2.4.1. При признании инвестиционного проекта по завершению строительства Объекта масштабным в соответствии со статьей 8¹ Закона Нижегородской области № 192-З и после подписания между Инвестором и Некоммерческой организацией акта приема-передачи законченного строительством Объекта вправе предоставить в аренду без проведения торгов Инвестору земельный участок (земельные участки), указанный (указанные) в пункте 2.2 настоящего соглашения.

2.4.2. Осуществляет мониторинг хода выполнения работ по завершению строительства Объекта, а также исполнения Некоммерческой организацией и Инвестором настоящего соглашения.

2.4.3. Оказывает содействие Инвестору в согласовании, урегулировании с сетевыми (ресурсоснабжающими) организациями вопросов присоединения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе на время осуществления работ, для обеспечения ввода Объекта в эксплуатацию.

3. Сроки завершения строительства Объекта

3.1. Срок начала организации производства работ Инвестором наступает на десятый рабочий день с даты подписания акта приема-передачи ему Некоммерческой организацией строительной площадки и полного объема проектной и иной документации, предусмотренной настоящим соглашением.

Срок окончания производства работ Инвестором определяется в соответствии с проектом организации строительства, но не должен составлять более 3 (трех) лет с даты начала производства работ.

3.2. Сроки выполнения работ могут быть изменены по согласованию Сторон ввиду наступления форс-мажорных обстоятельств, препятствующих выполнению Сторонами обязательств по настоящему соглашению, возникших помимо их воли.

3.3. Работы по настоящему соглашению должны производиться в соответствии с Графиком производства работ, являющимся приложением 1 к настоящему соглашению.

4. Объемы работ по завершению строительства Объекта

4.1. Виды и объемы работ по завершению строительства Объекта, обеспечивающих ввод Объекта в эксплуатацию, определены проектной документацией (корректировкой проектной документации), переданной Некоммерческой организацией Инвестору, получившей положительное заключение государственной экспертизы.

4.2. Объемы работ, определенные проектной документацией (корректировкой проектной документации), могут быть изменены в случае, если в ходе исполнения настоящего соглашения выявится нецелесообразность выполнения отдельных объемов работ либо появится необходимость в выполнении дополнительных работ, не предусмотренных проектной документацией (корректировкой проектной документации), без которых достижение качественного результата настоящего соглашения станет явно невозможным. Дополнительные объемы и стоимость работ по завершению строительства Объекта Инвестор оформляет в дефектную ведомость, которую согласовывает с ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик». На основании указанной дефектной ведомости корректируется проектная документация, которая подлежит государственной экспертизе в уполномоченном органе в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, и сметная стоимость завершения

строительства, которая подлежит экспертизе в ГБУ НО «Нижегородсмета».

Затраты, возникшие в связи с изменением объемов работ, определенных проектной документацией, переданной Некоммерческой организацией (включая затраты на проведение необходимых экспертиз), несет Инвестор. Затраты, понесенные Инвестором на завершение строительства Объекта, не подлежат возврату в случаях, определенных разделом 6 настоящего соглашения.

5. Порядок предоставления земельных участков Инвестору

5.1. Предоставление земельного участка (земельных участков), указанного (указанных) в подпункте 2.4.1 пункта 2.4 настоящего соглашения, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством, после передачи Инвестором Некоммерческой организации Объекта по акту приема-передачи законченного строительством объекта.

5.2. При подписании уполномоченным органом исполнительной власти Нижегородской области по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Нижегородской области, а также по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, и Инвестором договора аренды земельного участка (земельных участков) арендная плата рассчитывается в соответствии с Методикой расчета арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа город Нижний Новгород, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 4 мая 2016 г. № 247, или Методикой расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 2 июня 2006 г. № 186.

5.3. В случае, если рыночная стоимость земельного участка (земельных участков), указанного (указанных) в подпункте 2.4.1 пункта 2.4 настоящего соглашения, превышает размер затрат, понесенных Инвестором на завершение строительства Объекта, подтвержденных итоговой проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы, и заключением о достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта, разница вносится Инвестором в областной бюджет в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

5.4. Инвестор вправе обратиться за предоставлением земельного участка (земельных участков), указанного (указанных) в подпункте 2.4.1 пункта 2.4 настоящего соглашения, не позднее 3 (трех) лет после передачи некоммерческой организации законченного строительством Объекта по акту приема-передачи.

6. Ответственность Сторон. Расторжение соглашения

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе за полноту и правильность реквизитов и своевременное уведомление об их изменении.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором настоящего соглашения (в том числе отклонения на 6 месяцев и более от графика производства работ, который является приложением 1 к настоящему соглашению), Правительство и (или) Некоммерческая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего соглашения с применением последствий, предусмотренных настоящим разделом. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего соглашения направляется Инвестору за 10 (десять) дней до предполагаемой даты расторжения настоящего соглашения.

6.3. При расторжении настоящего соглашения по инициативе Инвестора в одностороннем порядке до передачи Некоммерческой организации по акту приема-передачи законченного строительством Объекта применяются последствия, предусмотренные настоящим разделом.

6.4. В случае расторжения соглашения по основаниям, предусмотренным пунктами 6.2 или 6.3 настоящего соглашения, не осуществляется возврат затрат, понесенных Инвестором на завершение строительства Объекта.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему соглашению, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего соглашения. Срок исполнения обязательств по настоящему соглашению отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трех месяцев, то Стороны обязаны обсудить, какие меры следует принять для продолжения строительства. Если Стороны не смогут достичь соглашения в течение 30 (тридцати) календарных дней, тогда каждая из Сторон вправе потребовать расторжения настоящего соглашения.

7.3. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строительству был нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другие Стороны в недельный срок, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность

дальнейшего продолжения строительства и заключить дополнительное соглашение с обязательным указанием новых сроков, порядка ведения и стоимости работ, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего соглашения, либо инициировать процедуру расторжения настоящего соглашения.

7.4. При изменениях законодательных и иных нормативных правовых актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего соглашения и приводящих к дополнительным затратам времени, существующие на дату начала действия изменений законодательных и нормативных актов договоренности по срокам строительства должны быть соответствующим образом скорректированы Сторонами и включены в настоящее соглашение путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему соглашению.

8. Особые условия

8.1. В целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям заключения о соответствии Объекта нормам в области пожарной безопасности и технического заключения по результатам инженерного обследования строительных конструкций и инженерных коммуникаций Объекта строительный контроль осуществляет ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик».

8.2. Договор на осуществление строительного контроля заключается между Некоммерческой организацией, ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик» и Инвестором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи Инвестору строительной площадки, пригодной для производства работ. В указанном договоре закрепляется обязанность Инвестора по оплате услуг строительного контроля.

8.3. Правительство и Некоммерческая организация гарантируют Инвестору, что Некоммерческая организация обладает всеми правами застройщика Объекта.

8.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на Некоммерческую организацию с момента подписания между Некоммерческой организацией и Инвестором акта приема-передачи законченного строительством объекта.

9. Прочие условия

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению оформляются дополнительными соглашениями Сторон.

9.2. Настоящее соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих

равную юридическую силу, по 1 (одному) для каждой из Сторон.

9.3. Настоящее соглашение может быть расторгнуто по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных настоящим соглашением, в одностороннем порядке.

9.4. Споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения своих обязательств по настоящему соглашению, разрешаются путем переговоров. Если Стороны не придут к соглашению, то спорные вопросы подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Нижегородской области.

10. Перечень документов, прилагаемых к соглашению

10.1. График производства работ – приложение 1.

10.2. Перечень передаваемой документации – приложение 2.

11. Подписи Сторон

Правительство
Нижегородской области

Некоммерческая
организация

Инвестор

График производства работ

№ п/п	Наименование работ	Месяцы											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...

Перечень передаваемой документации

№ п/п	Наименование документа
----------	------------------------

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Нижегородской области
от 22.10.2020 № 869

ПОРЯДОК

взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области при предоставлении меры государственной поддержки, предусматривающей предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов юридическому лицу, являющемуся приобретателем имущества и обязательств в рамках дела о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), Законом Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» (далее – Закон № 192-З), Законом Нижегородской области от 30 июня 2020 г. № 63-З «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области» (далее – Закон № 63-З) и определяет механизм взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области при предоставлении меры государственной поддержки, установленной пунктом 4 части 1 статьи 5 Закона № 63-З, предусматривающей предоставление в качестве компенсации затрат на завершение строительства объектов незавершенного жилищного строительства юридическому лицу земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов в соответствии с абзацем вторым подпункта «б» пункта 5 части 4 статьи 8¹ Закона № 192-З.

2. Юридическое лицо, которое является приобретателем имущества и обязательств в рамках дела о банкротстве застройщика в соответствии с Законом о банкротстве (далее – приобретатель), имеющее намерение получить в качестве компенсации затрат на завершение строительства объекта незавершенного жилищного строительства земельный участок (земельные участки) в аренду без проведения торгов в соответствии

с абзацем вторым подпункта «б» пункта 5 части 4 статьи 8¹ Закона № 192-З в рамках предоставления меры государственной поддержки, предусмотренной пунктом 4 части 1 статьи 5 Закона № 63-З, вправе после государственной регистрации перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями в соответствии с требованиями пункта 11 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве обратиться в письменной форме в министерство строительства Нижегородской области (далее – министерство) для организации работы по рассмотрению данного вопроса с приложением к обращению следующих документов:

а) копии решения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика;

б) выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, подтверждающей государственную регистрацию перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями в соответствии с требованиями пункта 11 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

3. В течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня поступления обращения приобретателя министерство направляет в инспекцию государственного строительного надзора Нижегородской области предложение о включении в повестку очередного заседания рабочей группы межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области, созданной в соответствии с Положением о межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 15 мая 2018 г. № 345 (далее – рабочая группа), вопроса о рассмотрении поступившего обращения приобретателя и целесообразности организации работы в соответствии с настоящим порядком.

4. Рабочая группа принимает решение о целесообразности заключения соглашения о совместных действиях по восстановлению прав граждан, обязательства перед которыми не выполнены застройщиком объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, и передаче им жилых помещений, заключаемого с юридическим лицом, являющимся приобретателем имущества и обязательств в рамках дела о банкротстве застройщика в соответствии с Законом о банкротстве, (далее – соглашение), с учетом одновременного соблюдения следующих условий:

а) принятие арбитражным судом решения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика;

б) осуществление государственной регистрации перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями в соответствии с требованиями пункта 11 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

5. В случае реализации приобретателем права на получение в качестве компенсации затрат на завершение строительства данного объекта незавершенного жилищного строительства земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, принятие рабочей группой положительного решения невозможно.

6. О принятом рабочей группой решении министерство в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня его принятия уведомляет в письменном виде приобретателя.

7. При принятии рабочей группой решения о целесообразности заключения с приобретателем соглашения министерство осуществляет подготовку проекта соглашения по типовой форме согласно приложению к настоящему порядку и организует работу по заключению соглашения в порядке, установленном Регламентом Правительства Нижегородской области.

8. С даты заключения соглашения приобретатель вправе обратиться в уполномоченный орган исполнительной власти Нижегородской области по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Нижегородской области, а также по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (далее – Минимущества НО) для рассмотрения вопроса о предоставлении после ввода в эксплуатацию объекта незавершенного жилищного строительства земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов.

9. Предоставление земельного участка (земельных участков) осуществляется в соответствии с Порядком взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области по вопросам формирования и предоставления земельных участков при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 15 февраля 2006 г. № 46.

10. Отраслевое заключение о целесообразности реализации инвестиционного проекта (далее – отраслевое заключение) выдается министерством только при наличии заключенного соглашения.

11. Предоставление земельных участков осуществляется после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области, из перечня земельных участков, предназначенных для предоставления в аренду без проведения торгов юридическим лицам, указанным в подпункте 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктах 5 и 6 части 4 статьи 8¹ Закона № 192-З, утверждаемого в порядке, установленном постановлением Правительства Нижегородской области от 27 октября 2017 г. № 766.

12. Минимущества НО определяет размер рыночной стоимости запрашиваемого земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

13. В случае, если отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка утвержден ранее чем за 3 (три) месяца до даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области, Минимущества НО определяет размер рыночной стоимости запрашиваемого земельного участка (запрашиваемых земельных участков) повторно.

14. В случае, если рыночная стоимость земельного участка (земельных участков) превышает размер затрат, понесенных приобретателем на завершение строительства объекта незавершенного жилищного строительства, подтвержденных итоговой проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы, и заключением о достоверности определения сметной стоимости строительства объекта незавершенного жилищного строительства, разница вносится в областной бюджет в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

15. С даты заключения соглашения в соответствии с типовой формой, являющейся приложением к настоящему порядку, приобретатель утрачивает право на предоставление ему земельного участка (земельных участков) в соответствии с подпунктом 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации в качестве компенсации затрат на завершение строительства данного объекта незавершенного жилищного строительства.

Приложение
к Порядку взаимодействия органов
исполнительной власти Нижегородской
области при предоставлении меры
государственной поддержки,
предусматривающей предоставление
земельных участков в аренду без
проведения торгов юридическому лицу,
являющемуся приобретателем имущества
и обязательств в рамках дела о
банкротстве застройщика в соответствии с
Федеральным законом от 26 октября 2002 г.
№ 127-ФЗ «О несостоятельности
(банкротстве)»

**Типовая форма
соглашения о совместных действиях по восстановлению прав граждан,
обязательства перед которыми не выполнены застройщиком объекта
незавершенного жилищного строительства на территории
Нижегородской области, и передаче им жилых помещений,
заключаемого с юридическим лицом, являющимся приобретателем
имущества и обязательств в рамках дела о банкротстве застройщика
в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ
«О несостоятельности (банкротстве)»**

г. Нижний Новгород

« ____ » _____ г.

Правительство Нижегородской области, именуемое в дальнейшем «Правительство», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», с учетом решения рабочей группы межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области (протокол от _____ № _____), определения Арбитражного суда Нижегородской области от _____ по делу № _____, с целью восстановления в рамках реализации меры государственной поддержки, предусмотренной пунктом 4 части 1 статьи 5 Закона Нижегородской области от 30 июня 2020 г. № 63-З «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов,

и некоммерческих организаций, созданных гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области», прав граждан, обязательства перед которыми не выполнены застройщиком объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Предмет соглашения

1.1. Предметом настоящего соглашения является осуществление Сторонами совместных действий в целях восстановления прав граждан, обязательства перед которыми не выполнены застройщиком объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области: _____

_____ (далее – Объект).

1.2. Завершение строительства Объекта включает в себя:

- выполнение функций технического заказчика (самостоятельно или с привлечением третьих лиц) в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

- организацию выполнения полного комплекса строительных работ в соответствии с проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы;

- выполнение общестроительных работ, монтаж внутренних и наружных инженерных сетей, обеспечение подключения сетей инженерно-технического обеспечения, монтаж лифтов и лифтового оборудования, отделку мест общего пользования, работы по благоустройству;

- получение документов, подтверждающих соответствие построенного Объекта техническим условиям, справки о выполнении исполнительной съемки и заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.3. В целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (корректировки проектной документации), в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, требованиям технических регламентов,

результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации осуществляется ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик».

1.4. Результатом исполнения настоящего соглашения является выполнение Инвестором полного комплекса работ в соответствии с проектной документацией, получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передача помещений в нем гражданам по актам приема-передачи.

1.5. Стороны определили качественное состояние жилых помещений, которое должен обеспечить Инвестор: в соответствии с проектной документацией.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Инвестор обязуется:

2.1.1. Своими собственными либо привлеченными силами и средствами организовать строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего соглашения и передать после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию гражданам по актам приема-передачи помещения в нем.

2.1.2. Выполнять функции технического заказчика (самостоятельно или с привлечением третьих лиц).

2.1.3. Обеспечить производство и качество выполнения всех работ в соответствии с имеющейся проектной документацией в объемах, обеспечивающих ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Предоставлять в адрес Правительства 1 (один) раз в месяц в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным, письменную информацию о ходе выполнения работ.

2.1.5. Инвестор имеет право обратиться в Правительство за предоставлением в аренду без проведения торгов земельных участков, включенных в Перечень земельных участков, предназначенных для предоставления в аренду без проведения торгов юридическим лицам, указанным в подпункте 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктах 5 и 6 части 4 статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-3 «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», утверждаемый в порядке, установленном постановлением Правительства Нижегородской области от 27 октября 2017 г. № 766 (далее – Перечень земельных участков).

2.2. Правительство:

2.2.1. При признании инвестиционного проекта по завершению строительства Объекта масштабным в соответствии со статьей 8¹ Закона

Нижегородской области 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» (далее – Закон № 192-З), вправе после ввода Объекта в эксплуатацию предоставить Инвестору земельный участок (земельные участки), указанный (указанные) в пункте 2.1.5 настоящего соглашения, в аренду без проведения торгов, с учетом положений пункта 5.3 настоящего соглашения.

2.2.2. Осуществляет мониторинг хода выполнения работ и исполнения Инвестором условий настоящего соглашения.

2.2.3. Оказывает содействие Инвестору в согласовании, урегулировании с сетевыми (ресурсоснабжающими) организациями вопросов присоединения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе на время осуществления работ, для обеспечения ввода Объекта в эксплуатацию.

3. Сроки завершения строительства Объекта

3.1. Срок производства работ Инвестором определяется в соответствии с проектом организации строительства, но должен составлять не более 3 (трех) лет с даты начала производства работ.

3.2. Сроки выполнения работ могут быть изменены по согласованию Сторон ввиду наступления форс-мажорных обстоятельств, препятствующих выполнению Сторонами обязательств по настоящему соглашению, возникших помимо их воли.

3.3. Работы по настоящему соглашению должны производиться в соответствии с Графиком производства работ, являющимся приложением к настоящему соглашению.

4. Объемы работ по завершению строительства Объекта

4.1. Виды и объемы работ по завершению строительства Объекта, обеспечивающих ввод Объекта в эксплуатацию, определены проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение экспертизы в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.2. Объемы работ, определенные проектной документацией, могут быть изменены в случае, если в ходе исполнения настоящего соглашения выявится нецелесообразность выполнения отдельных объемов работ либо появится необходимость в выполнении дополнительных работ, не предусмотренных проектной документацией (корректировкой проектной документации), без которых достижение качественного результата настоящего соглашения станет явно невозможным. Дополнительные объемы и стоимость работ по завершению строительства Объекта Инвестор оформляет в дефектную ведомость, которую согласовывает с ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик». На основании указанной дефектной ведомости корректируется проектная документация, которая подлежит государственной

экспертизе в уполномоченном органе, в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, и сметная стоимость завершения строительства, которая подлежит экспертизе в ГБУ НО «Нижегородсмета».

4.3. Затраты, возникшие в связи с изменением объемов работ, определенных проектной документацией (включая затраты на проведение необходимых экспертиз), несет Инвестор. Затраты, понесенные Инвестором на завершение строительства Объекта, не подлежат возврату в случаях, определенных разделом 6 настоящего соглашения.

5. Порядок предоставления земельных участков Инвестору

5.1. Предоставление Инвестору в аренду без торгов земельных участков, указанных в подпункте 2.2.1 пункта 2.2 настоящего соглашения, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством, после ввода Объекта в эксплуатацию.

5.2. При подписании уполномоченным органом исполнительной власти Нижегородской области по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Нижегородской области, а также по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, и Инвестором договора аренды земельного участка (земельных участков), арендная плата рассчитывается в соответствии с Методикой расчета арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа город Нижний Новгород, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 4 мая 2016 г. № 247, или Методикой расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 2 июня 2006 г. № 186.

5.3. В случае, если рыночная стоимость земельного участка (земельных участков), указанного (указанных) в подпункте 2.1.5 пункта 2.1 настоящего соглашения, превышает размер затрат, понесенных Инвестором на завершение строительства Объекта, подтвержденных итоговой проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы, и положительным заключением о достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта, разница вносится в областной бюджет в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

5.4. Инвестор вправе обратиться за предоставлением указанных в настоящем соглашении земельных участков не позднее 3 (трех) лет после ввода Объекта в эксплуатацию.

6. Ответственность Сторон. Расторжение соглашения

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе за полноту и правильность реквизитов и своевременное уведомление об их изменении.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором настоящего соглашения (в том числе отклонения на 6 месяцев и более от графика производства работ, который является приложением 1 к настоящему соглашению), Правительство в одностороннем порядке откажется от исполнения настоящего соглашения с применением последствий, предусмотренных настоящим разделом. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего соглашения направляется Инвестору за 10 (десять) дней до предполагаемой даты расторжения настоящего соглашения.

6.3. При расторжении настоящего соглашения по инициативе Инвестора в одностороннем порядке до ввода Объекта в эксплуатацию применяются последствия, предусмотренные настоящим разделом.

6.4. В случае расторжения соглашения по основаниям, предусмотренным пунктами 6.2 или 6.3 настоящего соглашения, не осуществляется возврат затрат, понесенных Инвестором на завершение строительства Объекта.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему соглашению, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего соглашения. Срок исполнения обязательств по настоящему соглашению отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трех месяцев, то Стороны обязаны обсудить, какие меры следует принять для продолжения строительства. Если Стороны не смогут достичь соглашения в течение 30 (тридцати) календарных дней, тогда каждая из Сторон вправе потребовать расторжения настоящего соглашения.

7.3. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строительству был нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другие Стороны в недельный срок, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства и заключить дополнительное

соглашение с обязательным указанием новых сроков, порядка ведения и стоимости работ, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего соглашения, либо инициировать процедуру расторжения настоящего соглашения.

7.4. При изменениях законодательных и иных нормативных правовых актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего соглашения и приводящих к дополнительным затратам времени, существующие на дату начала действия изменений законодательных и нормативных актов договоренности по срокам строительства должны быть соответствующим образом скорректированы Сторонами и закреплены в дополнительном соглашении.

8. Особые условия

8.1. В целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям заключения о соответствии Объекта нормам в области пожарной безопасности и технического заключения по результатам инженерного обследования строительных конструкций и инженерных коммуникаций Объекта строительный контроль осуществляет ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик».

8.2. Договор на осуществление строительного контроля заключается между ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик» и Инвестором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего соглашения. В указанном договоре закрепляется обязанность Инвестора по оплате услуг строительного контроля.

9. Прочие условия

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению оформляются дополнительными соглашениями Сторон.

9.2. Настоящее соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Настоящее соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) для каждой из Сторон.

9.3. Настоящее соглашение может быть расторгнуто по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных настоящим соглашением, в одностороннем порядке.

9.4. Споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения своих обязательств по настоящему соглашению, разрешаются путем переговоров. Если Стороны не придут к соглашению, то спорные вопросы подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Нижегородской области.

10. Перечень документов, прилагаемых к соглашению

Приложение – График производства работ.

11. Подписи Сторон

Правительство
Нижегородской области

Инвестор

График производства работ

№ п/п	Наименование работ	Месяцы											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Нижегородской области
от 22.10.2020 № 869

ПОРЯДОК

взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области по вопросам предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов в рамках реализации подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Нижегородской области от 30 июня 2020 г. № 63-З «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области» (далее – Закон Нижегородской области № 63-З) и устанавливает механизм взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области при предоставлении юридическим лицам, указанным в пункте 4 части 1 статьи 5 Закона Нижегородской области № 63-З, земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Информация о многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, сведения о которых содержатся в едином реестре проблемных объектов (далее – объект незавершенного жилищного строительства), и земельных участках, включенных в перечень земельных участков, предназначенных для предоставления в аренду без проведения торгов юридическим лицам, указанным в подпункте 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктах 5 и 6 части 4 статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», который утверждается в порядке, установленном постановлением Правительства Нижегородской области от 27 октября 2017 г. № 766 (далее – Перечень земельных участков), размещается министерством строительства Нижегородской области (далее – министерство) в виде ссылки на информационный ресурс на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт министерства).

3. Потенциальный инвестор – юридическое лицо, имеющее намерение принять на себя обязательство по завершению строительства объекта

незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирного дома и права которых нарушены, включенных в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – обязательство первоначального застройщика по завершению строительства объекта незавершенного жилищного строительства), вправе обратиться в министерство в письменной форме с указанием объекта незавершенного жилищного строительства для организации работы в соответствии с настоящим Порядком.

4. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления обращения потенциального инвестора в министерство на официальном сайте министерства размещаются сведения о намерении потенциального инвестора исполнить обязательство первоначального застройщика по завершению строительства объекта незавершенного жилищного строительства (без указания наименования юридического лица).

5. В случае, если в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты размещения сведений на официальном сайте министерства поступило обращение (в письменной форме) еще одного или нескольких юридических лиц или не поступило иных обращений, министерство направляет в инспекцию государственного строительного надзора Нижегородской области (далее – инспекция) предложение о включении в повестку очередного заседания рабочей группы межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области, созданной в соответствии с Положением о межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 15 мая 2018 г. № 345 (далее – рабочая группа), вопроса о рассмотрении поступивших обращений потенциальных инвесторов.

6. Решение рабочей группой принимается с учетом рассмотрения следующих показателей:

- объем ввода объектов жилищного строительства за последние 3 (три) календарных года, предшествующих году рассмотрения данного вопроса на заседании рабочей группы;

- соблюдение сроков строительства и ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства – многоквартирных домов, подтвержденных проектными декларациями и (или) разрешениями на строительство и на ввод в эксплуатацию объектов жилищного строительства, за последние 3 (три) календарных года, предшествующих году рассмотрения данного вопроса на заседании рабочей группы.

7. Рабочая группа принимает решение о нецелесообразности организации дальнейшей работы в соответствии с настоящим Порядком в отношении потенциального инвестора:

7.1. В случае несоответствия такого юридического лица показателям, определенным пунктом 6 настоящего Порядка.

7.2. В случае реализации таким юридическим лицом права на получение в качестве компенсации затрат на завершение строительства данного объекта незавершенного жилищного строительства земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов в соответствии с Законом Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» (далее – Закон № 192-З).

8. При принятии рабочей группой решения о необходимости организации работы по заключению с юридическим лицом, выразившим намерение исполнить обязательство первоначального застройщика по завершению строительства объекта незавершенного жилищного строительства, соглашения о совместных действиях по восстановлению прав граждан, обязательства перед которыми не выполнены застройщиком объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, и передаче им жилых помещений, типовая форма которого является приложением к настоящему порядку (далее – соглашение), министерство осуществляет подготовку его проекта и организует работу по заключению соглашения в порядке, установленном Регламентом Правительства Нижегородской области.

9. После заключения соглашения министерство в течение 20 (двадцати) рабочих дней осуществляет подготовку проекта письменного обращения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – уполномоченный орган), за подписью высшего должностного лица Нижегородской области в целях согласования с ним предоставления юридическому лицу, с которым Правительством Нижегородской области заключено соглашение, земельного участка (земельных участков) в соответствии с подпунктом 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

10. О принятом уполномоченным органом решении министерство уведомляет в течение 30 (тридцати) рабочих дней в письменном виде юридическое лицо, с которым Правительством Нижегородской области заключено соглашение.

11. При принятии уполномоченным органом положительного решения юридическое лицо, с которым Правительством Нижегородской области заключено соглашение, вправе обратиться в письменной форме в уполномоченный орган исполнительной власти Нижегородской области по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Нижегородской области, а также по распоряжению

земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (далее – Минимущества НО), в целях рассмотрения Минимуществом НО вопроса о предоставлении ему после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области, земельного участка (земельных участков), в отношении которого (которых) получено согласование уполномоченного органа.

12. В случае, если юридическим лицом согласование уполномоченного органа о предоставлении земельного участка (земельных участков) в соответствии с подпунктом 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации получено до даты вступления в силу настоящего Порядка, такое юридическое лицо вправе обратиться в министерство (в письменной форме) для организации работы по рассмотрению вопроса о возможности заключения Правительством Нижегородской области с данным юридическим лицом соглашения и предоставления ему после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области, в качестве компенсации затрат на завершение его строительства в аренду без проведения торгов земельного участка (земельных участков), в отношении которых получено согласование уполномоченного органа.

13. При поступлении обращения юридического лица, указанного в пункте 12 настоящего Порядка, министерство в течение 10 (десяти) рабочих дней направляет в инспекцию предложение о включении в повестку очередного заседания рабочей группы вопроса о рассмотрении поступившего обращения юридического лица, а также вопроса о целесообразности в связи с этим организации работы по заключению Правительством Нижегородской области с таким юридическим лицом соглашения и возможности предоставления после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области, в качестве компенсации затрат на завершение его строительства данному юридическому лицу в соответствии с подпунктом 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка (земельных участков), в отношении которого (которых) получено согласование уполномоченного органа.

14. При принятии рабочей группой положительного решения министерство осуществляет подготовку проекта соглашения и организует работу по его заключению в порядке, установленном Регламентом Правительства Нижегородской области.

15. Предоставление земельного участка (земельных участков) юридическому лицу, с которым Правительством заключено соглашение осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством, после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, для строительства

которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области.

16. Минимущества НО определяет размер рыночной стоимости запрашиваемого земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

17. В случае, если отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка утвержден ранее чем за 3 (три) месяца до даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области, Минимущества НО определяет размер рыночной стоимости запрашиваемого земельного участка (запрашиваемых земельных участков) повторно.

18. В случае, если рыночная стоимость земельного участка (земельных участков) превышает размер затрат, понесенных Инвестором на завершение строительства объекта незавершенного жилищного строительства, подтвержденных итоговой проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы, и заключением о достоверности определения сметной стоимости строительства объекта незавершенного жилищного строительства, разница вносится в областной бюджет в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

19. С даты заключения соглашения юридическое лицо, с которым Правительством Нижегородской области заключено соглашение, утрачивает право на предоставление ему в качестве компенсации затрат на завершение строительства данного объекта незавершенного жилищного строительства земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов в соответствии с Законом № 192-З.

Приложение
к Порядку взаимодействия органов
исполнительной власти Нижегородской
области по вопросам предоставления
земельных участков в аренду без
проведения торгов в рамках реализации
подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6
Земельного кодекса Российской
Федерации

**Типовая форма
соглашения о совместных действиях по восстановлению прав
граждан, обязательства перед которыми не выполнены
застройщиком объекта незавершенного жилищного строительства
на территории Нижегородской области, и передаче им жилых
помещений, заключаемого с Правительством Нижегородской
области**

г. Нижний Новгород

« ____ » _____ г.

Правительство Нижегородской области, именуемое в дальнейшем «Правительство», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», с учетом решения рабочей группы межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области (протокол от _____ № _____), определения Арбитражного суда Нижегородской области от _____ по делу № _____ (при наличии)

с целью восстановления прав граждан, обязательства перед которыми не выполнены застройщиком, в рамках реализации меры государственной поддержки, предусмотренной пунктом 4 части 1 статьи 5 Закона Нижегородской области от 30 июня 2020 г. № 63-3 «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области», заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Предмет соглашения

1.1. Предметом настоящего соглашения является осуществление Сторонами совместных действий в целях восстановления прав граждан, обязательства перед которыми не выполнены застройщиком объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области: _____

_____ (далее – Объект).

1.2. Завершение строительства Объекта включает в себя:

- выполнение функций технического заказчика (самостоятельно или с привлечением третьих лиц) в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

- организацию выполнения полного комплекса строительных работ в соответствии с проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы;

- выполнение общестроительных работ, монтаж внутренних и наружных инженерных сетей, обеспечение подключения сетей инженерно-технического обеспечения, монтаж лифтов и лифтового оборудования, отделку мест общего пользования, работы по благоустройству;

- получение документов, подтверждающих соответствие построенного Объекта техническим условиям, справки о выполнении исполнительной съемки и заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.3. В целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации осуществляется ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик».

1.4. Результатом исполнения настоящего соглашения является

выполнение Инвестором полного комплекса работ в соответствии с проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы, получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передача помещений в нем гражданам по актам приема-передачи.

1.5. Стороны определили качественное состояние жилых помещений, которое должен обеспечить Инвестор: в соответствии с проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Инвестор обязуется:

2.1.1. Своими собственными либо привлеченными силами и средствами организовать строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего соглашения и передать гражданам по актам приема-передачи помещения в нем после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.2. Выполнять функции технического заказчика (самостоятельно или с привлечением третьих лиц).

2.1.3. Обеспечить производство и качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы, в объемах, обеспечивающих ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Предоставлять в адрес Правительства 1 (один) раз в месяц в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным, письменную информацию о ходе выполнения работ.

2.1.5. Инвестор имеет право обратиться в Правительство за предоставлением в аренду без проведения торгов земельного участка (земельных участков), включенного (включенных) в Перечень земельных участков, предназначенных для предоставления в аренду без проведения торгов юридическим лицам, указанным в подпункте 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктах 5 и 6 части 4 статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-3 «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», формируемый и утверждаемый в порядке, установленном постановлением Правительства Нижегородской области от 27 октября 2017 г. № 766 (далее – Перечень земельных участков), в отношении которого (которых) получено согласование федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – уполномоченный орган).

2.2. Правительство:

2.2.1. После ввода Объекта в эксплуатацию вправе предоставить Инвестору земельный участок (земельные участки), указанные в подпункте 2.1.5 пункта 2.1 настоящего соглашения, в аренду без проведения торгов

с учетом положений пункта 5.3 настоящего соглашения.

2.2.2. Осуществляет мониторинг хода выполнения работ и исполнения Инвестором настоящего соглашения.

2.2.3. Оказывает содействие Инвестору в согласовании, урегулировании с сетевыми (ресурсоснабжающими) организациями вопросов присоединения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе на время осуществления работ, для обеспечения ввода Объекта в эксплуатацию.

3. Сроки завершения строительства Объекта

3.1. Срок производства работ Инвестором определяется в соответствии с проектом организации строительства, но должен составлять не более 3 (трех) лет с даты начала производства работ.

3.2. Сроки выполнения работ могут быть изменены по согласованию Сторон ввиду наступления форс-мажорных обстоятельств, препятствующих выполнению Сторонами обязательств по настоящему соглашению, возникших помимо их воли.

3.3. Работы по настоящему соглашению должны производиться в соответствии с графиком производства работ, являющимся приложением к настоящему соглашению.

4. Объемы работ по завершению строительства Объекта

4.1. Виды и объемы работ по завершению строительства Объекта, обеспечивающих ввод Объекта в эксплуатацию, определены проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.2. Объемы работ, определенные проектной документацией (корректировкой проектной документации), могут быть изменены в случае, если в ходе исполнения настоящего соглашения выявится нецелесообразность выполнения отдельных объемов работ, либо появится необходимость в выполнении дополнительных работ, не предусмотренных проектной документацией (корректировкой проектной документации), без которых достижение качественного результата настоящего соглашения станет явно невозможным. Дополнительные объемы и стоимость работ по завершению строительства Объекта Инвестор оформляет в дефектную ведомость, которую согласовывает с ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик». На основании указанной дефектной ведомости корректируется проектная документация, которая подлежит государственной экспертизе в уполномоченном органе, в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, и сметная стоимость завершения строительства, которая подлежит экспертизе в ГБУ НО «Нижегородсмета».

4.3. Затраты, возникшие в связи с изменением объемов работ,

определенных проектной документацией (включая затраты на проведение необходимых экспертиз), несет Инвестор. Затраты, понесенные Инвестором на завершение строительства Объекта, не подлежат возврату в случаях, определенных разделом 6 настоящего соглашения.

5. Порядок предоставления земельных участков Инвестору

5.1. Предоставление Инвестору в аренду без проведения торгов земельного участка (земельных участков), указанного (указанных) в подпункте 2.1.5 пункта 2.1 настоящего соглашения, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством, после ввода Объекта в эксплуатацию.

5.2. При подписании уполномоченным органом исполнительной власти Нижегородской области по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Нижегородской области, а также по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, и Инвестором договора аренды земельного участка (земельных участков), арендная плата рассчитывается в соответствии с Методикой расчета арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа город Нижний Новгород, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 4 мая 2016 г. № 247, или Методикой расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 2 июня 2006 г. № 186.

5.3. В случае, если рыночная стоимость земельного участка (земельных участков), указанного (указанных) в подпункте 2.1.5 пункта 2.1 настоящего соглашения, превышает размер затрат, понесенных Инвестором на завершение строительства Объекта, подтвержденных итоговой проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы, и положительным заключением о достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта, разница вносится в областной бюджет в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

5.4. Инвестор вправе обратиться за предоставлением указанных в настоящем соглашении земельных участков не позднее 3 (трех) лет после ввода Объекта в эксплуатацию.

6. Ответственность Сторон. Расторжение соглашения

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе за полноту и правильность реквизитов и своевременное уведомление

об их изменении.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором настоящего соглашения (в том числе отклонения на 6 месяцев и более от графика производства работ, который является приложением к настоящему соглашению), Правительство вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего соглашения с применением последствий, предусмотренных настоящим разделом. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего соглашения направляется Инвестору за 10 (десять) дней до предполагаемой даты расторжения настоящего соглашения.

6.3. При расторжении настоящего соглашения по инициативе Инвестора в одностороннем порядке до ввода Объекта в эксплуатацию применяются последствия, предусмотренные настоящим разделом.

6.4. В случае расторжения соглашения по основаниям, предусмотренным пунктами 6.2 или 6.3 настоящего соглашения, не осуществляется возврат затрат, понесенных Инвестором на завершение строительства Объекта.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему соглашению, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего соглашения. Срок исполнения обязательств по настоящему соглашению отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трех месяцев, то Стороны обязаны обсудить, какие меры следует принять для продолжения строительства. Если Стороны не смогут достичь соглашения в течение 30 (тридцати) календарных дней, тогда каждая из Сторон вправе потребовать расторжения настоящего соглашения.

7.3. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строительству был нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другие Стороны в недельный срок, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства и заключить дополнительное соглашение с обязательным указанием новых сроков, порядка ведения и стоимости работ, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего соглашения, либо инициировать процедуру расторжения настоящего соглашения.

7.4. При изменениях законодательных и иных нормативных правовых актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с их состоянием

на момент заключения настоящего соглашения и приводящих к дополнительным затратам времени, существующие на дату начала действия изменений законодательных и иных нормативных правовых актов договоренности по срокам строительства должны быть соответствующим образом скорректированы Сторонами и закреплены в дополнительном соглашении.

8. Особые условия

8.1. В целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям заключения о соответствии Объекта нормам в области пожарной безопасности и технического заключения по результатам инженерного обследования строительных конструкций и инженерных коммуникаций Объекта строительный контроль осуществляет ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик».

8.2. Договор на осуществление строительного контроля заключается между ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик» и Инвестором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего соглашения. В указанном договоре закрепляется обязанность Инвестора по оплате услуг строительного контроля.

9. Прочие условия

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению оформляются дополнительными соглашениями Сторон.

9.2. Настоящее соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Настоящее соглашение составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) для каждой из Сторон.

9.3. Настоящее соглашение может быть расторгнуто по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных настоящим соглашением, в одностороннем порядке.

9.4. Споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения своих обязательств по настоящему соглашению, разрешаются путем переговоров. Если Стороны не придут к соглашению, то спорные вопросы подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Нижегородской области.

10. Перечень документов, прилагаемых к соглашению

Приложение – График производства работ.

11. Подписи Сторон

Правительство
Нижегородской области

Инвестор

График производства работ

№ п/п	Наименование работ	Месяцы											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Нижегородской области
от 22.10.2020 № 869

ПОРЯДОК определения объема государственной поддержки и внесения разницы между рыночной стоимостью предоставляемого в аренду без проведения торгов земельного участка и объемом государственной поддержки

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Законом Нижегородской области от 30 июня 2020 г. № 63-3 «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных гражданами, пострадавшими от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области» (далее – Закон № 63-3), Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-3 «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» (далее – Закон Нижегородской области № 192-3) и регламентирует определение объема государственной поддержки в целях восстановления прав граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика многоквартирного дома, на территории Нижегородской области (далее – объект незавершенного жилищного строительства, Объект), и передаче им жилых помещений, а также предоставления после ввода Объекта в эксплуатацию земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов юридическому лицу, указанному в пункте 4 части 1 статьи 5 Закона № 63-3 (далее – инвестор), с учетом внесения разницы между рыночной стоимостью предоставляемого в аренду без проведения торгов земельного участка (земельных участков) и объемом государственной поддержки.

2. Объем государственной поддержки соответствует размеру понесенных инвестором затрат на завершение строительства и ввод в эксплуатацию Объекта.

3. Объем государственной поддержки определяется на момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и подтверждается итоговой проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы и положительное заключение о достоверности определения сметной стоимости строительства.

4. Объем государственной поддержки определяется рабочей группой межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области, созданной в соответствии с Положением

о межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 15 мая 2018 г. № 345 (далее – рабочая группа), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5. Протокол заседания рабочей группы, которым определен объем государственной поддержки, направляется министерством строительства Нижегородской области в министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее – Минимущества НО) для определения размера разницы между рыночной стоимостью предоставляемого в аренду без проведения торгов земельного участка (земельных участков) и объемом государственной поддержки (далее – разница).

6. Минимущества НО определяет размер рыночной стоимости запрашиваемого земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. В случае, если отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка утвержден ранее, чем за 3 (три) месяца до даты ввода Объекта в эксплуатацию, Минимущества НО определяет размер рыночной стоимости запрашиваемого земельного участка (запрашиваемых земельных участков) повторно.

8. Если рыночная стоимость земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) в аренду без проведения торгов, превышает объем государственной поддержки, разница вносится инвестором в денежном выражении в областной бюджет.

9. Разница вносится после ввода Объекта в эксплуатацию в течение 30 (рабочих) дней с даты государственной регистрации договора аренды земельного участка (земельных участков).

10. Внесение разницы осуществляется инвестором на лицевой счет администратора доходов, открытый Минимущества НО в Управлении Федерального казначейства по Нижегородской области.

11. Разница (**R**) определяется по следующей формуле:

$$R = Z - O_{гп}, \text{ где:}$$

Z – рыночная стоимость земельного участка (земельных участков), предоставляемого (предоставляемых) инвестору в аренду без проведения торгов в соответствии с данными оценки, проведенной Минимущества НО;

O_{гп} – объем государственной поддержки.

12. Обязательство инвестора по внесению разницы считается исполненным с момента зачисления разницы на лицевой счет, указанный в пункте 10 настоящего Порядка.

13. Расчет арендной платы за земельный участок, предоставленный в аренду без проведения торгов, осуществляется в соответствии с подпунктом «а» пункта 6.2 Методики расчета арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа город Нижний Новгород,

находящиеся в собственности Нижегородской области и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 4 мая 2016 г. № 247, а также подпунктом «а» пункта 3.11 Методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 2 июня 2006 г. № 186.

УТВЕРЖДЕНО
постановлением Правительства
Нижегородской области
от 22.10.2020 № 869

ПОЛОЖЕНИЕ
о конкурсной комиссии по проведению конкурсного отбора
по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет
собственных (привлеченных) средств завершение строительства
многоквартирного дома, для строительства которого привлечены
средства граждан, пострадавших от действий (бездействия)
застройщика, на территории Нижегородской области

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок деятельности конкурсной комиссии по проведению конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств завершение строительства многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области (далее – конкурсный отбор).

1.2. Конкурсная комиссия в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, Уставом Нижегородской области, законами Нижегородской области и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области, а также настоящим Положением.

II. Задачи и функции конкурсной комиссии

2.1. Основной задачей конкурсной комиссии является проведение конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств завершение строительства многоквартирного дома, для строительства которого привлечены средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области.

2.2. Функциями конкурсной комиссии являются:

- 1) рассмотрение и утверждение конкурсной документации, изменений в нее;
- 2) рассмотрение вопроса о необходимости разработки новой конкурсной документации;
- 3) определение даты конкурсного отбора, ее перенос;
- 4) проведение процедур конкурсного отбора, в том числе:
 - рассмотрение заявок юридических лиц и документов к ним (в том числе на предмет соответствия заявок и описи документов форме, установленной конкурсной документацией);

- определение соответствия заявок на участие в конкурсном отборе требованиям к составу документов, предусмотренным Порядком проведения конкурсного отбора, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области;

- по результатам процедуры рассмотрения заявок принятие решения о допуске (отклонении) заявки на участие в конкурсном отборе;

- осуществление оценки и сопоставления заявок,

- определение победителя конкурсного отбора и участника, заявке которого присвоен второй номер (при его наличии)

- принятие решения о том, что конкурсный отбор не состоялся, а также проведение и иных процедур, предусмотренных Порядком проведения конкурсного отбора, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области, а также иными законодательными и нормативными правовыми актами, регулирующими соответствующие правоотношения;

- 5) аннулирование итогов конкурсного отбора.

III. Состав и порядок работы конкурсной комиссии

3.1. Состав конкурсной комиссии утверждается Правительством Нижегородской области.

В состав конкурсной комиссии входят председатель конкурсной комиссии, заместитель председателя конкурсной комиссии, секретарь конкурсной комиссии и члены конкурсной комиссии.

3.2. Руководство деятельностью комиссии по конкурсному отбору осуществляет председатель комиссии, а в его отсутствие – заместитель председателя комиссии.

3.3. Работа комиссии осуществляется путем личного участия ее членов или замещающих их лиц в рассмотрении вопросов, входящих в компетенцию конкурсной комиссии.

3.4. Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов комиссии (или замещающих их лиц, принявших участие в ее заседании). В случае равенства голосов голос председателя комиссии или лица, его замещающего, является решающим.

3.5. Заседание конкурсной комиссии считается правомочным при условии присутствия на нем не менее половины от установленного числа членов конкурсной комиссии.

3.6. Решения конкурсной комиссии оформляются в виде протоколов.

3.7. Председатель конкурсной комиссии:

- своевременно уведомляет членов конкурсной комиссии о месте, дате и времени заседания;

- доводит до присутствующих повестку дня и руководит заседанием;

- осуществляет иные полномочия, установленные действующим законодательством.

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Нижегородской области
от 22.10.2020 № 869

СОСТАВ

**конкурсной комиссии по проведению конкурсного отбора
по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет
собственных (привлеченных) средств завершение строительства
многоквартирного дома, для строительства которого привлечены
средства граждан, пострадавших от действий (бездействия)
застройщика, на территории Нижегородской области**

- | | |
|----------------------------------|--|
| Молев
Анатолий Васильевич | - министр строительства Нижегородской области, председатель комиссии |
| Пинегина
Мария Васильевна | - начальник инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области, заместитель председателя комиссии |
| Федотова
Анна Владимировна | - заместитель начальника управления, начальник отдела поддержки участников долевого строительства управления сопровождения проектов министерства строительства Нижегородской области, секретарь комиссии |
| Члены комиссии: | |
| Мудров
Александр Юрьевич | - заместитель министра строительства Нижегородской области |
| Изотова
Александра Евгеньевна | - начальник управления сопровождения проектов министерства строительства Нижегородской области |
| Павлова
Елена Владимировна | - начальник управления контроля в области долевого строительства инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области |
| Кононов
Александр Анатольевич | - заместитель министра имущественных и земельных отношений Нижегородской области |

- Лапин
Владимир Александрович - начальник управления по предоставлению земельных участков для строительства министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области
- Чаусовский
Александр Владимирович - директор ГКУ НО «Нижегородстройзаказчик» (по согласованию)
-