



# Правительство Нижегородской области

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.01.2022 № 41

**О мерах по реализации подпункта «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-3 «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» при заключении Правительством Нижегородской области соглашения о принятии на себя юридическим лицом обязательства, которое является основанием для признания инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области**

Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

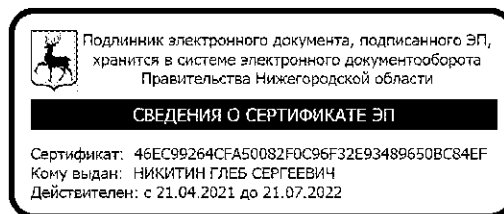
1. Утвердить прилагаемый Порядок заключения Правительством Нижегородской области соглашения о принятии на себя юридическим лицом обязательства, которое является основанием для признания инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-3 «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области».

2. Внести в постановление Правительства Нижегородской области от 22 октября 2020 г. № 869 «О предоставлении отдельных мер государственной поддержки, предусмотренных 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» следующие изменения:

- 1) подпункт 1.2 пункта 1 признать утратившим силу;
- 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)», утвержденный постановлением, признать утратившим силу.

3. Настоящее постановление вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 августа 2021 г.

Губернатор



Г.С.НИКИТИН

УТВЕРЖДЕН  
постановлением Правительства  
Нижегородской области  
от 26.01.2022 № 41

## ПОРЯДОК

**заключения Правительством Нижегородской области соглашения о  
принятии на себя юридическим лицом обязательства, которое является  
основанием для признания инвестиционного проекта масштабным  
инвестиционным проектом Нижегородской области  
в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона  
Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-3 «О регулировании  
земельных отношений в Нижегородской области»**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с 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 № 192-3), 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» и определяет механизм взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области при заключении Правительством Нижегородской области соглашения о принятии на себя юридическим лицом обязательства, которое является основанием для признания инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-3.

2. В целях настоящего Порядка применяются следующие понятия:

1) **Объект** – объект незавершенного жилищного строительства, для строительства которого привлечены в установленном Федеральном законе 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» порядке средства граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщика, на территории Нижегородской области;

2) **Инвестор, юридическое лицо** – юридическое лицо, имеющее намерение принять на себя обязательства по выполнению мероприятий, направленных на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объектов незавершенного жилищного строительства и исполнение обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены в установленном Федеральном законе 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» порядке для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, в порядке, предусмотренном параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также юридическое лицо, с которым конкурсным управляющим застройщика-банкрота заключен договор на выполнение функций технического заказчика, в рамках которого понесены затраты за счет собственных средств в целях завершения строительства Объекта, обязательства по завершению строительства которого будут переданы в будущем;

3) **Обязательства** – это обязательства по выполнению мероприятий, направленных на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объектов незавершенного жилищного строительства и исполнение обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены в установленном Федеральном законе 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» порядке для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены;

4) **компенсационный земельный участок** (компенсационные земельные участки) – земельный участок (земельные участки), стоящий (стоящие) на государственном кадастровом учете, либо земли, государственная собственность на которые не разграничена, из которых образуется запрашиваемый земельный участок (земельные участки), который планируется (которые планируются) к предоставлению в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З.

На момент предоставления компенсационного земельного участка (компенсационных земельных участков) каждый такой земельный участок должен быть включен 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 8<sup>1</sup> Закона № 192-З, утверждаемый в порядке, установленном постановлением Правительства Нижегородской области от 27 октября 2017 г. № 766 (далее – Перечень), а действие отчета об оценке его рыночной стоимости не должно превышать срок, установленный статьей 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

5) **свободные помещения** – это помещения, которые приобрел Инвестор в связи с достройкой объекта незавершенного жилищного строительства;

6) **затраты на завершение строительства Объекта** – совокупность затрат, включающих в себя:

- затраты на проведение инженерных изысканий;

- затраты на подготовку проектной документации или внесение в нее изменений (далее – **корректур**);
- затраты на проведение государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации или ее корректуры;
- затраты, связанные с действиями по подготовке документации по планировке территории;
- затраты на проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельного участка;
- затраты на осуществление строительного контроля, а также авторского надзора в случаях, установленных законодательством. Строительный контроль в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов и требованиям к строительству объекта капитального строительства осуществляет государственное казенное учреждение Нижегородской области «Нижегородстройзаказчик»;
- затраты на технологическое присоединение к инженерным сетям;
- затраты на разработку и согласование проекта санитарно-защитной зоны, зоны охраны объекта культурного наследия;
- затраты на разработку и согласование специальных технических условий для разработки проектной документации на объект незавершенного строительства;
- затраты на противоаварийные работы;
- затраты, связанные с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства (в случае, если юридическое лицо является приобретателем имущества и обязательств застройщика);
- затраты на проведение строительно-монтажных работ в объеме, необходимом для ввода Объекта в эксплуатацию;
- до принятия на себя Инвестором обязательств в соответствии с параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» затраты на выполнение функций технического заказчика, понесенные в рамках исполнения договора с конкурсным управляющим застройщика-банкрота за счет собственных средств в целях завершения строительства Объекта, обязательства по завершению строительства которого будут переданы в будущем;
- затраты Инвестора на возмещение стоимости расходов для погашения требований по текущим платежам в ходе проведения процедур в соответствии с параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- затраты, связанные с выплатой участникам долевого строительства денежных средств, возникшие в связи с уменьшением в процессе строительства площади передаваемых помещений;
- затраты на иные виды работ, необходимые для ввода Объекта в эксплуатацию, в том числе строительство парковочных мест,

благоустройство прилегающих территорий, строительство проездов и подъездов, выполнение мероприятий по инженерной защите.

Общая сумма затрат на завершение строительства Объектов подтверждается заключением экспертизы сметной документации, выданным государственным бюджетным учреждением Нижегородской области «Нижегородсмета», и (или) заключением о проверке достоверности определения сметной стоимости строительства, выданным государственным автономным учреждением Нижегородской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

3. Юридическое лицо, имеющее намерение получить в качестве компенсации затрат на завершение строительства Объекта земельный участок (земельные участки) в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З, вправе обратиться в письменной форме в инспекцию государственного строительного надзора Нижегородской области (далее – Инспекция) с ходатайством о намерении принять на себя обязательства по выполнению мероприятий, направленных на завершение строительства и ввод в эксплуатацию Объекта, и исполнить обязательства застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены (далее – ходатайство).

При подаче ходатайства Инвестор указывает Объект, адресные ориентиры Объекта, а также адресные ориентиры земельного участка, координатные ориентиры земельного участка, в случае если земельный участок не сформирован, или кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в отношении которого Инвестор выражает свою заинтересованность в предоставлении без проведения торгов в качестве компенсационной меры в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона 192-З.

4. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления ходатайства Инвестора, указанного в пункте 2 настоящего Порядка, Инспекция включает 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), вопрос о рассмотрении поступившего ходатайства Инвестора и целесообразности организации работы в соответствии с настоящим Порядком.

Возможность вовлечения земельного участка, запрашиваемого в ходатайстве в качестве компенсационной меры в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона 192-З, в случае

отсутствия градостроительной информации по запрашиваемому земельному участку предварительно рассматривается межведомственной комиссией по содействию реализации инвестиционных проектов по строительству (реконструкции) объектов капитального строительства на территории Нижегородской области – «Центр содействия реализации инвестиционных проектов по строительству (реконструкции) объектов капитального строительства на территории Нижегородской области и оформления земельных отношений», на основании ходатайства Инспекции.

5. По результатам рассмотрения ходатайства рабочая группа принимает следующие решения:

- о целесообразности заключения соглашения о принятии на себя Инвестором Обязательства (далее – Соглашение);
- о нецелесообразности заключения Соглашения;
- об отложении принятия решения в связи с необходимостью доработки условий Соглашения.

6. О принятом рабочей группой решении Инспекция в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его принятия уведомляет в письменном виде Инвестора.

7. При принятии рабочей группой решения о целесообразности заключения с Инвестором Соглашения Инспекция совместно с министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее – министерство) осуществляет подготовку проекта Соглашения.

Соглашение заключается до или после принятия Инвестором на себя обязательств в соответствии параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

8. Соглашение включает следующие положения (но не ограничивается ими):

- 1) описание Объекта, а также компенсационного земельного участка;
- 2) обязанности Инвестора по завершению строительства Объекта:
  - получение от конкурсного управляющего технического задания на выполнение работ по завершению строительства Объекта, в случае заключения с ним соответствующего договора до принятия на себя прав и обязательств нового приобретателя в порядке, установленном параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
  - разработку (или корректуру) проектной документации в объеме, необходимом для завершения строительства Объекта, в соответствии с требованиями градостроительного законодательства;
  - обеспечение проведения технического обследования строительных конструкций Объекта в соответствии с программой, согласованной Инспекцией, в объеме, позволяющем определить степень строительной готовности Объекта и рассчитать стоимость завершения его строительства;
  - в случае заключения с конкурсным управляющим застройщика-банкрота договора на выполнение функций технического заказчика до принятия на себя обязательств в соответствии с параграфом 7 главы IX

Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» выполнение функций технического заказчика;

- проведение государственной экспертизы проектной документации в соответствии с градостроительным законодательством (при необходимости);

- организацию выполнения полного комплекса строительных работ в соответствии с проектной документацией, прошедшей экспертизу;

- проведение работ по завершению строительства Объекта в соответствии с утвержденной в установленном градостроительным законодательством порядке проектной документацией;

- получение документов, необходимых для оформления в установленном градостроительным законодательством порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию;

- получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию;

3) обязанность по предоставлению в инспекцию информации о затратах на завершение строительства Объекта;

4) сроки выполнения работ по завершению строительства Объекта;

5) обязанности Правительства Нижегородской области:

- рассмотрение вопроса о признании масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области проекта, в целях реализации которого заявитель (инвестор) принимает на себя обязательства по завершению строительства Объекта;

- предоставление земельного участка в соответствии с действующим федеральным законодательством и законодательством Нижегородской области;

6) ответственность Инвестора за нарушение условий Соглашения;

7) иные условия по соглашению сторон.

9. Проект Соглашения направляется Инспекцией на согласование и подписание в соответствии с Регламентом Правительства Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 11 декабря 2009 г. № 920.

10. После подписания Соглашения Инвестор обращается с ходатайством о реализации инвестиционного проекта в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З в министерство.

При подаче ходатайства о реализации инвестиционного проекта в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи Закона № 192-З в министерство Инвестор указывает наименование, адресные ориентиры Объекта, наименование инвестиционного проекта, адресные ориентиры запрашиваемого земельного участка, а также планируемые технико-экономические показатели.

11. Рассмотрение вопроса о признании масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области инвестиционного проекта Инвестора 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 (далее – Порядок, утвержденный постановлением № 46), с учетом особенностей, установленных настоящим Порядком.

12. Ходатайство о реализации инвестиционного проекта по строительству рассматривается на заседании Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области (далее – Совет) после получения заключений, предусмотренных пунктом 1.6 Порядка, утвержденного постановлением № 46.

13. По итогам рассмотрения ходатайства о реализации инвестиционного проекта и полученных заключений Совет принимает решение о возможности (невозможности) предоставления запрашиваемого земельного участка для реализации, представленного на рассмотрение инвестиционного проекта по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства без проведения торгов, о возможности (невозможности) признания инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З.

14. После получения положительного решения Совета с приложением «дорожной карты» реализации инвестиционного проекта министерство осуществляет подготовку проекта распоряжения Губернатора Нижегородской области о признании инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области, но не ранее получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (в том числе по сметной документации) или положительного заключения о проведении экспертизы сметной документации, выданного государственным бюджетным учреждением Нижегородской области «Нижегородсмета».

Инвестор, ответственные исполнители, определенные в «дорожной карте» реализации инвестиционного проекта выполняют рекомендованные мероприятия.

15. Информацию по выполнению мероприятий «дорожной карты» реализации инвестиционного проекта Инвестор, ответственные исполнители, определенные в «дорожной карте» реализации инвестиционного проекта, направляют в министерство.

16. Инвестор направляет в Инспекцию информацию о затратах на завершение строительства Объекта. Из данных затрат вычитается рыночная стоимость свободных помещений, за исключением помещений общего пользования.

Рыночная стоимость свободных помещений в Объекте, приобретаемых инвестором в связи с завершением строительства, определяется независимым оценщиком за счет инвестора с получением заключения саморегулируемой организации оценщиков (далее – СРО) о подтверждении рыночной стоимости.

Размер указанных затрат утверждается решением рабочей группы.

17. В случае, если рыночная стоимость компенсационного земельного участка (компенсационных земельных участков) превышает размер затрат на завершение строительства Объекта, подтвержденных итоговой проектной документацией (корректировкой проектной документации), получившей положительное заключение государственной экспертизы, и заключением о достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта, разница вносится в областной бюджет в установленном порядке.

18. В случае, если размер понесенных Инвестором затрат на завершение строительства Объекта, определенных в соответствии с пунктом 16 настоящего Порядка, превышает рыночную стоимость компенсационного земельного участка, Инвестор вправе обратиться за дополнительным компенсационным земельным участком с ходатайством о реализации инвестиционного проекта в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З в министерство при условии предварительного одобрения возможности предоставления дополнительного компенсационного участка рабочей группой.

Рассмотрение указанного ходатайства осуществляется в соответствии с Порядком, утвержденным постановлением № 46, с учетом особенностей, установленных настоящим Порядком.

19. После выполнения мероприятий «дорожной карты» реализации инвестиционного проекта и в случае необходимости формирования или уточнения границ земельного участка для реализации инвестиционного проекта по строительству Инвестор осуществляет указанные мероприятия, направляет в министерство подготовленную и подписанную кадастровым инженером XML-схему для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

20. После постановки земельного участка на государственный кадастровый учет министерство организует проведение рыночной оценки земельного участка, министерство строительства Нижегородской области организует работу по включению земельного участка в Перечень.

21. После получения информации, предусмотренной пунктами 16, 20 настоящего Порядка, Инспекция осуществляет подготовку проекта дополнительного соглашения к Соглашению в срок не более 15 рабочих дней, направление на согласование и подписание в соответствии с Регламентом Правительства Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 11 декабря 2009 г. № 920.

Проект дополнительного соглашения содержит информацию о компенсационном земельном участке (земельных участках), о рыночной стоимости указанных земельных участков, общей сумме затрат на завершение строительства Объекта, определенных в соответствии с пунктом 16 настоящего Порядка.

22. После получения сведений о выполнении мероприятий «дорожной карты» реализации инвестиционного проекта, о заключении дополнительного соглашения к Соглашению, ввода Объекта в эксплуатацию

министерство направляет заявителю (инвестору) информацию о возможности обращения с заявлением о предоставлении земельного участка (земельных участков).

---