



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.11.2023 № 537-п

г. Новосибирск

О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п

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

Внести в постановление Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» следующие изменения:

1. В подпункте 1 пункта 3 слова «1, 2 и 2.1» заменить словами «1, 2, 2.1, 2.3 и 2.4».

2. В Порядке рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»:

1) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее –

Порядок), регулирует правоотношения, связанные с поступлением от юридического лица, органа местного самоуправления муниципального района или городского округа Новосибирской области (далее – органы местного самоуправления) обращения к Губернатору Новосибирской области с предложением о реализации масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, соответствующего критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Закон Новосибирской области), на земельном участке (земельных участках), находящемся (находящихся) в государственной или муниципальной собственности (далее – земельный участок).»;

2) пункт 2 дополнить подпунктом 10 следующего содержания:

«10) срок реализации проекта – период, в течение которого реализован проект в сроки, указанные в декларации инициатора проекта.

При этом срок начала реализации проекта начинается с даты заключения договора аренды земельного участка и завершается датой ввода объекта капитального строительства (последнего из объектов) в эксплуатацию.

В случае если срок действия договора аренды земельного участка продлен в соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», срок реализации проекта может быть изменен на основании ходатайства инициатора проекта об изменении сроков в пределах срока действия договора аренды земельного участка в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Новосибирской области от 23.06.2020 № 241-п «Об установлении Порядка осуществления контроля за ходом размещения (реализации) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов, признанных соответствующими критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов».»;

3) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. В целях реализации проекта на земельном участке инициатор проекта направляет:

1) ходатайство в орган местного самоуправления, в случае если земельный участок находится в муниципальной собственности либо государственная собственность на земельный участок не разграничена, за исключением следующих случаев:

а) государственная собственность на земельный участок не разграничена и он расположен в границах муниципальных образований Новосибирской области, указанных в приложении № 1 к Закону Новосибирской области от 18.12.2015 № 27-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами

местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и внесении изменения в статью 3 Закона Новосибирской области «Об отдельных вопросах организации местного самоуправления в Новосибирской области» (далее – Закон № 27-ОЗ);

б) реализации проекта в соответствии с критерием, установленным подпунктом 2.3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области;

2) обращение к Губернатору Новосибирской области, в случае:

а) если земельный участок находится в федеральной собственности, государственной собственности Новосибирской области либо земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположен в границах муниципальных образований Новосибирской области, указанных в приложении № 1 к Закону № 27-ОЗ;

б) реализации проекта в соответствии с критерием, установленным подпунктом 2.3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области.»;

4) в пункте 5:

а) в подпункте 1 слова «(в случае если земельный участок находится в муниципальной собственности или государственная собственность на земельный участок не разграничена)» заменить словами «(в случае если земельный участок находится в муниципальной собственности или государственная собственность на земельный участок не разграничена, за исключением случая реализации проекта в соответствии с критерием, установленным подпунктом 2.3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области)»;

б) дополнить подпунктом 18 следующего содержания:

«18) сведения об объекте капитального строительства для нужд государственного органа, в строительство (реконструкцию) которого будут вложены денежные средства инициатором проекта.»;

в) дополнить подпунктом 19 следующего содержания:

«19) гарантийное письмо инициатора проекта о вложении денежных средств в строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства для нужд государственного органа в срок, указанный в декларации инициатора инвестиционного проекта. Срок, указанный в декларации, не должен превышать срок ввода в эксплуатацию вышеуказанного объекта.»;

5) пункт 13 дополнить:

а) подпунктом 1.1 следующего содержания:

«1.1) у областных исполнительных органов Новосибирской области, осуществляющих полномочия собственника земельных участков, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, в случае реализации проекта в соответствии с критерием, установленным подпунктом 2.3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, информацию: о соответствии (несоответствии) характеристик земельного участка для целей реализации (размещения) проекта; о наличии (отсутствии) предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации оснований для отказа в предоставлении земельного участка (земельных участков); о рыночной стоимости земельного участка, на котором планируется реализация проекта.»;

б) подпунктом 3 следующего содержания:

«3) у органа местного самоуправления: заключение по форме, установленной приложением 1.1 к настоящему Порядку, в случае реализации проекта в соответствии с критерием, установленным подпунктом 2.3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области на земельном участке, находящимся в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена; информацию о рыночной стоимости земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования, земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, на котором планируется реализация проекта.»;

б) пункт 14 изложить в следующей редакции:

«14. В случае если сведения и документы, указанные в пункте 13 Порядка, не представлены в уполномоченный орган в течение срока подготовки заключения уполномоченного органа, указанного в пункте 12 Порядка, уполномоченный орган продлевает срок рассмотрения обращения к Губернатору Новосибирской области не более чем на 30 дней, письменно уведомив об этом инициатора проекта, орган местного самоуправления, направивших обращение к Губернатору Новосибирской области.

В срок, не превышающий 27 дней со дня получения запроса уполномоченного органа, областной исполнительный орган Новосибирской области направляет уполномоченному органу сведения и документы, указанные в подпункте 1 пункта 13 Порядка.

В случае реализации проекта в соответствии с критерием, установленным подпунктом 2.3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области областные исполнительные органы Новосибирской области или орган местного самоуправления со дня получения запроса уполномоченного органа, о предоставлении сведений и документов, указанных в подпункте 1.1 или подпункте 3 пункта 13 Порядка направляют уполномоченному органу запрашиваемые сведения и документы в срок не превышающий 60 дней со дня получения запроса.

В случае если сведения и документы, указанные в подпункте 1.1 или подпункте 3 пункта 13 Порядка, не представлены в уполномоченный орган в течение 60 дней со дня получения запроса, уполномоченный орган продлевает срок рассмотрения обращения к Губернатору Новосибирской области не более чем на 10 дней, письменно уведомив об этом инициатора проекта, направившего обращение к Губернатору Новосибирской области.»;

7) в приложении № 2 к Порядку:

а) в наименовании слова «пунктами 1, 2, 2.1 и 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области» заменить словами «пунктами 1, 2, 2.1, 2.2, 2.3 и 2.4 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области»;

б) в пункте 1 слова «пунктами 1, 2, 2.1 и 2.2» заменить словами «пунктами 1, 2, 2.1, 2.2, 2.3 и 2.4»;

в) пункт 5 дополнить словами «(далее – Порядок)»;

г) дополнить пунктом 13.1 следующего содержания:

«13.1. Общая сумма инвестиций, вложенных (планируемых к вложению) инициатором проекта в целях строительства (реконструкции) объекта капитального строительства для нужд государственного органа, в том числе в форме капитальных вложений, составляет _____ рублей.»;

д) в пункте 14 слова «(гражданам или муниципальному образованию)» заменить словами «(гражданам, или муниципальному образованию, или Новосибирской области)»;

е) в пункте 16:

слова «(гражданам или муниципальному образованию)» заменить словами «(гражданам или муниципальному образованию или Новосибирской области)»;

абзац десятый изложить в следующей редакции:

«В случае реализации проекта, соответствующего критериям, указанным в пунктах 2 или 2.1 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, договор участия в долевом строительстве с гражданами должен быть заключен не позднее трех месяцев с даты получения разрешения на строительство;»;

абзац одиннадцатый изложить в следующей редакции:

«внесение денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома осуществляется ежемесячно равными долями согласно графику платежей в срок не позднее двенадцати месяцев с даты заключения договора аренды земельного участка.»;

ж) пункт 19 дополнить абзацами следующего содержания:

«В случае реализации проекта, указанного в пункте 2.3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, инициатор проекта обязуется передать не менее 0,5 процента общей площади жилых помещений либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, в собственность Новосибирской области, для последующего предоставления жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области, и вложить в строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства для нужд государственного органа, информация о котором предоставляется инициатором проекта в соответствии с подпунктом 18 пункта 5 Порядка, денежные средства в размере не менее 600 миллионов рублей в срок _____.

В случае реализации проекта, указанного в пункте 2.4 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, инициатор проекта обязуется передать не менее 6 процентов общей площади жилых помещений, либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, в собственность Новосибирской области, для последующего предоставления жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.»;

з) в пункте 19.1:

в подпункте 1:

в абзаце «г» слова «гражданам или муниципальному образованию» заменить словами «гражданам или муниципальному образованию или Новосибирской области»;

дополнить абзацами «е» и «ж» следующего содержания:

«е) за нарушение срока заключения договора аренды земельного участка – в размере 50% годовой арендной платы;

ж) за нарушение срока вложения денежных средств, указанного в декларации инициатора проекта, в строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства для нужд государственного органа – в тройном размере годовой арендной платы.»;

в подпункте 2:

в абзаце «г» слова «гражданам или муниципальному образованию» заменить словами «гражданам или муниципальному образованию или Новосибирской области»;

дополнить абзацами «е» и «ж» следующего содержания:

«е) за нарушение срока заключения договора аренды земельного участка в размере 10% годовой арендной платы;

ж) за нарушение срока вложения денежных средств, указанного в декларации инициатора проекта, в строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства для нужд государственного органа – в размере годовой арендной платы.»;

8) дополнить приложением № 1.1 к Порядку в редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

3. Настоящее постановление, за исключением абзацев двенадцатого, тринадцатого подпункта 7 пункта 2 настоящего постановления, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие в связи с заключением дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка в соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений, в отдельные законодательные акты Российской Федерации» до вступления настоящего постановления в силу.

Абзацы двенадцатый, тринадцатый подпункта 7 пункта 2 настоящего постановления вступают в силу с 01.01.2024.

Губернатор Новосибирской области



А.А. Травников

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Правительства
Новосибирской области
от 21.11.2023 № 537-п

«ПРИЛОЖЕНИЕ № 1.1
к Порядку рассмотрения документов,
обосновывающих соответствие
масштабного инвестиционного проекта,
связанного со строительством жилья,
критериям, установленным Законом
Новосибирской области от 01.07.2015
№ 583-ОЗ «Об установлении критериев,
которым должны соответствовать
объекты социально-культурного
и коммунально-бытового назначения,
масштабные инвестиционные проекты,
для размещения (реализации) которых
предоставляются земельные участки
в аренду без проведения торгов»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о _____
(возможности/невозможности)

**реализации масштабного инвестиционного проекта
и заключения договора аренды земельного участка**

_____ (название масштабного инвестиционного проекта)

_____ (наименование юридического лица)

на земельном участке с кадастровым номером _____

«__» _____ 20__ г. № _____

_____ «__» _____ года направило в
(наименование уполномоченного органа)

_____ (орган местного самоуправления)

запрос о предоставлении заключения о возможности/невозможности реализации масштабного инвестиционного проекта и заключения договора аренды земельного участка при реализации масштабного инвестиционного проекта «_____» его инициатором _____ на земельном участке:

_____ (местоположение, кадастровый номер)

_____ связанного со строительством жилья и его соответствии критерию, установленному пунктом 2.3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Закон Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ).

Земельный участок с кадастровым номером _____

_____ (находится в муниципальной собственности/государственная собственность на земельный участок не разграничена)

Категория земель: _____.

Виды разрешенного использования земельного участка: _____.

Согласно генеральному плану _____

_____ (наименование органа местного самоуправления)

утвержденному _____ от _____ № _____, в отношении указанной территории установлена проектируемая функциональная зона _____.

В соответствии с проектом планировки территории, утвержденным _____ от _____ № _____, предполагаемая для строительства территория расположена в зоне _____.

Согласно правилам землепользования и застройки _____

_____ (наименование органа местного самоуправления)

утвержденным решением _____ от _____ № _____ (далее – Правила), указанная территория находится в подзоне _____, для которой статьей _____ Правил установлен градостроительный регламент, предусматривающий возможность строительства _____.

В отношении земельного участка с кадастровым номером _____, расположенного по адресу _____

_____ предусмотренные статьей 39.16 Земельного кодекса _____ (отсутствуют/имеются)

Российской Федерации основания для отказа в предоставлении земельного участка.

По итогам рассмотрения запроса _____
 (наименование уполномоченного органа)
 и приложенных к нему документов, _____
 (наименование органа местного самоуправления)

считает _____
 (возможным/невозможным)

реализацию масштабного инвестиционного проекта « _____
 _____ »,

_____ (наименование юридического лица)
 (ИНН _____), на земельном участке с кадастровым
 номером _____ площадью _____ кв. м по адресу: _____

Масштабный инвестиционный проект « _____
 _____ »

_____ (наименование юридического лица)
 (ИНН _____) _____
 (соответствует/не соответствует)

критерию, установленному пунктом 2.3 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской
 области от 01.07.2015 № 583-ОЗ.

_____ (наименование органа местного самоуправления)
 считает _____
 (возможным/невозможным)

заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером
 _____ площадью _____ кв. м по адресу:

_____ для реализации масштабного инвестиционного проекта « _____
 _____ » его инициатором

_____ (наименование юридического лица)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (Ф.И.О., отчество – при наличии)

_____ ».