ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГУБЕРНАТОРА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

от 07 сентября 2017 г. № 69

г.Пенза

Об утверждении Порядка оценки соответствия инвестиционного проекта критериям, установленным частью 1 статьи 5 Закона Пензенской области от 31.08.2017 № 3069-ЗПО "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекавших денежные средства граждан на строительство (создание) многоквартирных домов на территории Пензенской области"

В соответствии с Законом Пензенской области от 31.08.2017 № 3069-ЗПО "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекавших денежные средства граждан на строительство (создание) многоквартирных домов на территории Пензенской области", Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Законом Пензенской области от 04.03.2015 № 2693-ЗПО "О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области" и Законом Пензенской области от 10.04.2006 № 1005-ЗПО "О Губернаторе Пензенской области" (с последующими изменениями),

П О С Т А Н О В Л Я Ю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок оценки соответствия инвестиционного проекта критериям, установленным частью 1 статьи 5 Закона Пензенской области от 31.08.2017 № 3069-ЗПО "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекавших денежные средства граждан на строительство (создание) многоквартирных домов на территории Пензенской области".

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования, но не ранее вступления в силу Закона Пензенской области от 31.08.2017 № 3069-ЗПО "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекавших денежные средства граждан на строительство (создание) многоквартирных домов на территории Пензенской области".

3. Настоящее постановление опубликовать в газете "Пензенские губернские ведомости" и разместить (опубликовать) на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте Правительства Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Председателя Правительства Пензенской области.

Губернатор
Пензенской области И.А. Белозерцев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Губернатора
Пензенской области
от 07.09.2017 № 69

П О Р Я Д О К
оценки соответствия инвестиционного проекта критериям, установленным частью 1 статьи 5 Закона Пензенской области от 31.08.2017 № 3069-ЗПО "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекавших денежные средства граждан на строительство (создание) многоквартирных домов на территории Пензенской области"

1. Порядок оценки соответствия инвестиционного проекта критериям, установленным частью 1 статьи 5 Закона Пензенской области от 31.08.2017 № 3069-ЗПО "О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекавших денежные средства граждан на строительство (создание) многоквартирных домов на территории Пензенской области" (далее - Закон), направлен на реализацию прав нового застройщика на получение в аренду без торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для реализации инвестиционного проекта (далее - инвестиционный проект) в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Понятия, использованные в Порядке, применяются в значении, предусмотренном Законом.

3. В целях оценки соответствия инвестиционного проекта критериям, установленным частью 1 статьи 5 Закона, новый застройщик представляет в орган исполнительной власти Пензенской области, уполномоченный на осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - уполномоченный орган), заявление, в котором указываются:

3.1. наименование и место нахождения юридического лица, а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика;

3.2. наименование инвестиционного проекта;

3.3. кадастровый номер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, (участков) (при наличии сформованных в установленном порядке земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности);

3.4. предполагаемое место нахождение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, (участков) (в случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, (участки) предстоит образовать);

3.5. цель использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

3.5. сведения о членстве в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о реквизитах выданных свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (при наличии);

3.6. почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с новым застройщиком.

4. К заявлению прилагаются следующие документы:

4.1. заверенные новым застройщиком копии учредительных документов;

4.2. документ, подтверждающий полномочия представителя нового застройщика выступать от его имени;

4.3. заверенные новым застройщиком копии соглашений, предусмотренных статьей 5 Закона;

4.4. утвержденный проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4.5. сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие новый застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию;

4.6. копии годовых отчетов, бухгалтерской (финансовой) отчетности и аудиторских заключений за период осуществления деятельности новым застройщиком, но не более чем за три года осуществления новым застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении новым застройщиком такой деятельности менее чем три года за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении новым застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный период (предоставляется в случае отсутствия данной информации на официальном сайте нового застройщика);

4.7. бизнес-план реализации инвестиционного проекта, который должен включать пояснительную записку, содержащую описание инвестиционного проекта, предполагаемый объем инвестиций, срок окупаемости инвестиционного проекта, сроки и этапы реализации инвестиционного проекта с указанием планируемых сроков ввода в эксплуатацию объектов, необходимых для его реализации, обоснование соответствия инвестиционного проекта критериям, предусмотренным статьей 5 Закона, а также следующие сведения:

- адрес (строительный адрес) многоквартирного дома, признанного проблемным объектом, пострадавшие участники долевого строительства которого будут обеспечиться жилыми помещениями (далее - проблемный объект);

- о количестве жилых помещений, подлежащих передаче в собственность пострадавшим участникам долевого строительства, которое не должно быть меньше количества пострадавших участников долевого строительства по проблемному объекту;

- реестр жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности нового застройщика, в случае, если реализация инвестиционного проекта предусматривает предоставление бесплатно в собственность пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений, находящихся в собственности нового застройщика;

- об общей площади жилых помещений, подлежащих передаче в собственность пострадавшим участникам долевого строительства, которая не может быть меньше общей площади жилого помещения, причитавшегося такому участнику по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта с застройщиком (с согласия пострадавшего участника долевого строительства допускается предоставление жилого помещения с меньшей общей площадью);

- о качестве жилого помещения, предоставляемого пострадавшему участнику долевого строительства, которое должно соответствовать условиям договора участия в долевом строительстве проблемного объекта, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством;

- о нахождении жилого помещения, предоставляемого пострадавшему участнику долевого строительства, в том же муниципальном образовании Пензенской области, что и проблемный объект (с согласия пострадавшего участника долевого строительства допускается предоставление жилого помещения в другом муниципальном образовании Пензенской области);

- о возможности предоставления пострадавшему участнику долевого строительства в собственность жилого помещения при условии передачи им и застройщиком прав, предусмотренных договором участия в долевом строительстве проблемного объекта, новому застройщику;

- о сроках передачи жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства.

5. Заявление и документы по выбору нового застройщика могут быть поданы на бумажном носителе или в электронной форме.

Заявление и документы регистрируются уполномоченным органом в день поступления.

При получении заявления и документов в электронной форме заявителю в день поступления способом, указанным в заявлении, направляется уведомление с указанием перечня полученных документов.

6. Уполномоченный орган в течение 30 дней со дня поступления заявления и документов:

6.1. Рассматривает заявление и прилагаемые к нему документы.

6.2. Запрашивает в рамках межведомственного информационного взаимодействия следующие документы (в случае, если они не были предоставлены новым застройщиком по собственной инициативе):

- справку налогового органа об отсутствии у юридического лица просроченной задолженности по налогам и сборам, страховым взносам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;

- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц;

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости - в отношении жилых помещений, находящихся в собственности юридического лица, в случае, если реализация инвестиционного проекта предусматривает предоставление бесплатно в собственность пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и находящихся в собственности нового застройщика.

- данные Единого государственного реестра недвижимости, сведения из Федеральной государственной информационной системы территориального планирования, информационных систем обеспечения градостроительной деятельности - в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указанных в заявлении нового застройщика;

6.3. Разрабатывает проект распоряжения Губернатора Пензенской области о признании инвестиционного проекта масштабным или об отказе в признании инвестиционного проекта масштабным (далее - распоряжение Губернатора Пензенской области).

Проект распоряжения Губернатора Пензенской области об отказе в признании инвестиционного проекта масштабным разрабатывается в случае, если:

1) заявление и прилагаемые к нему документы заверены неуполномоченным лицом;

2) документы, предусмотренные пунктом 4 Порядка, не представлены или представлены не в полном объеме (за исключением документов, указанных в подпункте 4.6 пункта 4 настоящего Порядка, если они размещены на официальном сайте нового застройщика);

3) в документах, представленных новым застройщиком, выявлена недостоверная информация;

4) имеются факты нарушений новым застройщиком требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов, в том числе нарушений сроков передачи участникам долевого строительства объектов долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, а также факты установления случаев нецелевого использования новым застройщиком денежных средств, уплаченных участниками долевого строительства по таким договорам;

5) новый застройщик не соответствует требованиям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

6) земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, (участки), указанные в подпунктах 3.3, 3.4 пункта 3 настоящего Порядка, не освобождены от прав третьих лиц либо на таких земельных участках присутствуют объекты недвижимого имущества или расположены объекты недвижимого имущества, либо в отношении таких земельных участков установлены ограничения (обременения);

7) документы, представленные новым застройщиком, не соответствуют требованиям статьи 5 Закона;

8) в отношении нового застройщика выявлено одно из следующих обстоятельств:

- в отношении нового застройщика проводятся процедуры ликвидации юридического лица;

- в отношении нового застройщика вынесено решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (с последующими изменениями);

- в отношении нового застройщика вынесено решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

- наличие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (с последующими изменениями), или в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (с последующими изменениями), сведений о новом застройщике 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 нового застройщика жилых помещений;

- наличие 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, сведений о новом застройщике;

- наличие у нового застройщика недоимок по налогам, сборам, страховым взносам, 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.

6.4. Осуществляет согласование проекта распоряжения Губернатора Пензенской области в порядке, предусмотренном Регламентом Правительства Пензенской области, утвержденным постановлением Правительства Пензенской области от 31.12.2010 № 912-пП "О Регламенте Правительства Пензенской области" (с последующими изменениями).

7. Копия распоряжения Губернатора Пензенской области направляется в органы государственной власти Пензенской области, органы местного самоуправления муниципального образования Пензенской области, уполномоченные на управление и распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, указанными в подпунктах 3.3, 3.4 пункта 3 настоящего Порядка, и новому застройщику в течение 5 дней после подписания распоряжения способом, указанным в заявлении.

8. Распоряжение Губернатора Пензенской области о признании инвестиционного проекта масштабным является основанием для заключения с новым застройщиком договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в соответствии с действующим земельным законодательством.

_____