

МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 22.03.2023

№ 1289

О внесении изменений в Порядок рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, и их соответствии критериям, установленным пунктами 2 – 2.2 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», утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением 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», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в Порядок рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, и их соответствии критериям, установленным пунктами 2 – 2.2 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», утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419 (в редакции постановлений мэрии города Новосибирска от 27.12.2016 № 6001, от 29.12.2017 № 5831, от 21.08.2019 № 3093, от 12.04.2021 № 1177, 14.12.2022 № 4539), следующие изменения:

1.1. В абзаце пятом подпункта 1.3.3 слова «Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд» заменить словами «Фонд пенсионного и».

1.2. Подпункт 1.3.4 после слова «приложению» дополнить цифрой «2».

1.3. Дополнить подпунктом 1.3.7 следующего содержания:

«1.3.7. Граждане, пострадавшие от действий застройщиков, – граждане, включенные в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строитель-

ства многоквартирных домов и чьи права нарушены, а также граждане, включенные в список претендующих на поддержку лиц, требования которых включены в реестр требований участников строительства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ведение которых осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Новосибирской области.».

1.4. В пункте 2.1:

1.4.1. Абзац восьмой изложить в следующей редакции:

«срок передачи жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, – в отношении проекта, критерий для которого установлен пунктом 2.1 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области;».

1.4.2. Абзац десятый изложить в следующей редакции:

«срок заключения инициатором проекта договоров долевого участия (иных договоров) с гражданами, пострадавшими от действий застройщиков, – в отношении проекта, критерий для которого установлен пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области.».

1.4.3. Дополнить абзацами следующего содержания:

«Сроки выплаты денежных средств, передачи жилых помещений, указанные в абзацах седьмом, восьмом настоящего пункта, исчисляются с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, предоставленного в целях реализации проекта.

Срок заключения инициатором проекта договоров долевого участия (иных договоров) с гражданами, пострадавшими от действий застройщиков, список которых сформирован ДСА мэрии по форме согласно приложению 1 к Порядку передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска, утвержденному постановлением мэрии города Новосибирска от 26.02.2018 № 709, и предоставлен инициатору проекта, указанный в абзаце десятом настоящего пункта, составляет:

для жилых помещений, построенных в рамках реализации проекта, – не более трех месяцев с момента получения инициатором проекта разрешения на строительство;

для жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, – не более трех месяцев с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, предоставленного в целях реализации проекта.».

1.5. Дополнить пунктом 2.1.1 следующего содержания:

«2.1.1. Инициатор проекта представляет ходатайство и прилагаемые к нему документы в ДСА мэрии одним из следующих способов:

на бумажном носителе посредством личного обращения в ДСА мэрии или почтовым отправлением по месту нахождения ДСА мэрии;

в форме электронных документов с расширением .pdf, подписанных электронной подписью, вид которой предусмотрен законодательством Российской Федерации (скан-копии документов), направляемых по адресу электронной почты ДСА мэрии.».

1.6. В подпункте 2.2.2 цифры «10» заменить цифрами «30».

1.7. В подпункте 2.2.3 цифры «10» заменить цифрами «30», слово «либо» заменить словами «, либо изображение границ испрашиваемого земельного участка на чертеже проекта межевания территории с указанием его площади и перечня координат характерных точек границ указанного земельного участка, в случае если».

1.8. Подпункт 2.2.4 признать утратившим силу.

1.9. Подпункт 2.2.7 изложить в следующей редакции:

«2.2.7. Справка о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам, выданная Инспекцией Федеральной налоговой службы по месту регистрации инициатора проекта (далее – налоговый орган), по состоянию на дату не ранее чем за 30 дней до даты подачи ходатайства.»

1.10. Подпункт 2.2.8 признать утратившим силу.

1.11. В подпункте 2.2.10 слова «квадратных метров» заменить словами «кв. м».

1.12. Подпункт 2.2.12 дополнить словами «в случае осуществления строительства без использования счетов эскроу».

1.13. Дополнить подпунктами 2.2.16 – 2.2.18 следующего содержания:

«2.2.16. График перечисления денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома (домов), застройщик которого (которых) не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим свои денежные средства в строительство многоквартирного дома, при этом перечисление денежных средств осуществляется ежемесячно равными долями в срок не позднее IV квартала 2023 года включительно начиная с даты заключения договора аренды земельного участка.

2.2.17. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие право собственности инициатора проекта на жилые помещения, указанные в декларации инициатора, в случае передачи инициатором проекта жилых помещений, находящихся в собственности инициатора на момент представления ходатайства в ДСА мэрии.

2.2.18. Письменное обоснование себестоимости 1 кв. м общей площади жилых помещений, строительство которых предполагается в рамках проекта, в случае если указанная себестоимость ниже норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период, в котором инициатором проекта подается ходатайство, более чем на 10 %.»

1.14. В абзаце втором пункта 2.3 цифры «2.2.8, 2.2.13» заменить цифрами «2.2.13, 2.2.17».

1.15. Пункт 3.2 дополнить абзацем следующего содержания:

«При принятии решения о возможности удовлетворения ходатайства комиссия рекомендует направить денежные средства инициатора проекта на завершение строительства определенного многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим свои денежные средства в строительство многоквартирного дома (в отношении проекта, критерий для которого установлен пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области). Рекомендации комиссии о направлении

денежных средств инициатора проекта направляются в ДСА мэрии для принятия соответствующего решения.».

1.16. В пункте 3.4:

1.16.1. Подпункт «з» изложить в следующей редакции:

«з) размер денежных средств, подлежащих внесению на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов, и стоимость передаваемых инициатором проекта жилых площадей гражданам, пострадавшим от действий застройщиков (за вычетом размера денежных средств, оплачиваемых гражданином дополнительно за передаваемое жилое помещение), рассчитываемая исходя из средней цены на первичном рынке жилья среднего качества (типового) по городу Новосибирску, публикуемая на официальном сайте территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области, на момент предоставления ходатайства менее стоимости испрашиваемого земельного участка, которая определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, – в отношении проекта, критерий для которого установлен пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области;».

1.16.2. Дополнить подпунктом «л» следующего содержания:

«л) соотношение общей суммы инвестиций, предусмотренной инициатором проекта, к общей площади объектов, строительство которых предполагается в рамках проекта, ниже норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период, в котором инициатором проекта подается ходатайство (если показатель на текущий квартал года не утвержден, применяется показатель, утвержденный на предыдущий квартал года), более чем на 10 % и письменное обоснование, указанное в подпункте 2.2.18 Порядка, отсутствует или не содержит доводов, подтверждающих уменьшение стоимости строительства 1 кв. м за счет сокращения расходов, связанных со строительством объекта.».

1.17. Абзац шестой пункта 3.5 признать утратившим силу.

1.18. Пункт 3.6 дополнить словами «, по телефону или посредством направления сообщения по адресу электронной почты инициатора проекта».

1.19. В пункте 3.7 слова «и (или) документы» заменить словами «, документы, в том числе уточненную декларацию инициатора проекта.».

1.20. Пункт 3.8 после слова «участке» дополнить словами «, в том числе об отсутствии предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации оснований для отказа в предоставлении земельного участка,», дополнить словами «, по форме, установленной приложением 1 к Порядку рассмотрения документов, утвержденному постановлением Правительства Новосибирской области (далее – заключение о возможности реализации проекта)».

1.21. Абзац первый пункта 3.9 дополнить предложением следующего содержания: «ДСА мэрии размещает информационное сообщение о поступлении иных ходатайств на официальном сайте города Новосибирска в сети Интернет не позднее следующего рабочего дня после дня их поступления.».

1.22. В пункте 3.13 слова «, на земельном участке и соответствии проекта одному из критериев, установленных пунктами 2 – 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области» исключить.

1.23. Абзацы второй – четвертый пункта 4.1 изложить в следующей редакции:

«размер выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов (коэффициент значимости – 0,6);

срок выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов (коэффициент значимости – от 0,05 до 0,2);

опыт выполнения работ в области многоквартирного жилищного строительства (далее – опыт выполнения работ) (коэффициент значимости – 0,2)».

1.24. Абзацы второй, третий пункта 4.2 изложить в следующей редакции:

«общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче гражданам, пострадавшим от действий застройщиков (коэффициент значимости – 0,9);

срок передачи жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков (коэффициент значимости – 0,05);».

1.25. Пункты 4.4 – 4.8 изложить в следующей редакции:

«4.4. Рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «размер выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов», определяется по формуле:

$$P_n = \frac{N_i}{N_{\max}} \times 100 \times k,$$

где: P_n – рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «размер выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов», единиц;

N_i – количество денежных средств, задекларированных инициатором проекта на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов, млн. рублей;

N_{\max} – максимальное количество денежных средств, задекларированных одним из инициаторов проекта на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов, млн. рублей;

k – коэффициент значимости.

4.5. Рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «срок выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов», определяется по формуле:

$$R_f = \frac{F_{\max} - F}{F_{\max}} \times 100 \times k,$$

- где: R_f – рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «срок выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов», единиц;
- F_{\max} – максимальный срок выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов, указанный в сообщении, месяцев;
- F – предложение инициатора проекта по сроку выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов, месяцев;
- k – коэффициент значимости, устанавливаемый в зависимости от срока выплаты денежных средств, в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

№ п/п	Срок выплаты денежных средств	Коэффициент значимости
1	2	3
1	Денежные средства перечисляются в течение трех месяцев	$k = 0,2$
2	Денежные средства перечисляются в течение шести месяцев	$k = 0,15$
3	Денежные средства перечисляются в течение девяти месяцев	$k = 0,1$
4	Денежные средства перечисляются в срок более девяти месяцев	$k = 0,05$

4.6. Рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателям «общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче гражданам, пострадавшим от действий застройщиков», «общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска», определяется по формуле:

$$R_m = \frac{M_i}{M_{\max}} \times 100 \times k,$$

- где: R_m – рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателям «общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче гражданам, пострадавшим от действий застройщиков», «общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска», единиц;
- M_i – общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, или общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска, задекларированная инициатором проекта, кв. м;
- M_{\max} – максимальная площадь жилых помещений, подлежащих передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, или общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска, задекларированная инициатором проекта, кв. м;
- k – коэффициент значимости.

4.7. Рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателям «срок передачи жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков», «срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу», определяется по формуле:

$$R_f = \frac{F_{\max} - F}{F_{\max}} \times 100 \times k,$$

- где: R_f – рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателям «срок передачи жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков», «срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу», единиц;
- F_{\max} – максимальный срок передачи жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, или максимальный срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, указанный в сообще-

- нии, месяцев;
- F – предложение инициатора проекта по сроку передачи жилых помещений гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, или сроку передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, месяцев;
- k – коэффициент значимости.

4.8. Рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «опыт выполнения работ», определяется по формуле:

$$R_c = C \times k,$$

- где: R_c – рейтинг, присуждаемый ходатайству по показателю «опыт выполнения работ», единиц;
- C – количество баллов, присуждаемых ходатайству в соответствии с таблицей 2, баллов;
- k – коэффициент значимости.

Таблица 2

№ п/п	Показатель	Количество, тыс. кв. м	Значение, баллы
1	2	3	4
1	Количество кв. м многоквартирных домов, возведенных инициатором проекта (в качестве застройщика), введенных в эксплуатацию за последние два года, предшествующие дате подачи ходатайства	От 10 до 20	10
		от 20 до 30	20
		от 30 до 40	30
		от 40 до 50	40
		от 50 до 60	50
		от 60 до 70	60
		от 70 до 80	70
		от 80 до 90	80
		от 90 до 100	90
		более 100	100

1.26. Пункт 4.9 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае совпадения максимального рейтинга инициатора проекта, подавшего ходатайство первоначально, с максимальным рейтингом инициатора проекта, подавшего ходатайства после публикации сообщения, ходатайством, имеющим наивысший рейтинг, считается ходатайство инициатора проекта, подавшего ходатайство первоначально.»

1.27. В абзаце четвертом пункта 4.11 слова «на земельном участке и соответствии проекта одному из критериев, установленных пунктами 2 – 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области» заменить словами «за исключением случая, предусмотренного пунктом 4.12 Порядка».

1.28. Дополнить пунктами 4.12, 4.13 следующего содержания:

«4.12. В течение 15 дней со дня размещения ДСА мэрии на официальном сайте города Новосибирска в сети Интернет протокола комиссии инициатор проекта, ходатайство которого удовлетворено, направляет в ДСА мэрии проект межевания территории для принятия решения о его утверждении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, муниципальными правовыми актами города Новосибирска, для последующего обеспечения инициатором проекта проведения кадастровых работ по образованию земельного участка и осуществлению его государственного кадастрового учета (в случае если земельный участок, на котором планируется реализация проекта, подлежит образованию исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории).

4.13. В случае если реализация проекта планируется на земельном участке в соответствии с пунктом 4.12 Порядка ДСА мэрии в течение трех дней со дня поступления от инициатора проекта выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей осуществление государственного кадастрового учета в отношении указанного земельного участка, готовит заключение о возможности реализации проекта.».

1.29. Пункт 5.1 после слова «заключения» дополнить словами «о возможности реализации проекта», после цифр «4.11» дополнить цифрами «, 4.13».

2. Департаменту информационной политики мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра города Новосибирска – начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Мэр города Новосибирска

А. Е. Локоть