

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГУБЕРНАТОРА КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

от “ _____ ” _____ 2018 года № _____

г. Кострома

О внесении изменений в постановление губернатора Костромской области от 17.11.2016 № 236

В целях приведения нормативного правового акта губернатора Костромской области в соответствии с Законом Костромской области от 19 февраля 2018 года № 359-6-ЗКО «О внесении изменений в статьи 3 и 4 Закона Костромской области «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в постановление губернатора Костромской области от 17 ноября 2016 года N 236 «Об утверждении порядка подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО», следующие изменения:

1) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Утвердить:

1) порядок подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов (за исключением масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства) критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО (приложение № 1);

2) порядок подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии масштабных инвестиционных

проектов в сфере строительства, за исключением строительства объектов промышленной инфраструктуры критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО (приложение № 2).»;

2) в порядке подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО (приложение):

в наименовании слова «масштабных инвестиционных проектов» заменить словами «масштабных инвестиционных проектов (за исключением масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства)»;

в пункте 1 слова «масштабных инвестиционных проектов» заменить словами «масштабных инвестиционных проектов (за исключением масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства)»;

в абзаце первом пункта 2 слова «масштабного инвестиционного проекта» заменить словами «масштабного инвестиционного проекта (за исключением масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства)»;

3) дополнить приложением № 2 «Порядок подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства, за исключением строительства объектов промышленной инфраструктуры критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО» согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор области

С.Ситников

Порядок

подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства, за исключением строительства объектов промышленной инфраструктуры критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО

1. Порядок подготовки и принятия распоряжения губернатора Костромской области о соответствии масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства, за исключением строительства объектов промышленной инфраструктуры критериям, установленным Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО (далее – Порядок) разработан в соответствии с Законом Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов» (далее – Закон Костромской области № 122-6-ЗКО), устанавливает порядок принятия решения о соответствии инвестиционного проекта критериям масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства, за исключением строительства объектов промышленной инфраструктуры (далее – инвестиционный проект в сфере строительства) критериям, предусматривающим, в том числе, завершение строительства и ввод в эксплуатацию не менее одного проблемного объекта долевого строительства юридическим лицом (далее – инвестор), взявшим на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию не менее чем одного проблемного объекта долевого строительства, а также общий объем финансовых средств, предполагаемых инвестиционным проектом, не менее затрат необходимых для завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (объектов) долевого строительства.

2. Понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в значениях, определенных Законом Костромской области № 122-6-ЗКО.

3. Департамент строительства Костромской области (далее – департамент):

1) формирует и размещает на официальном сайте департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» перечень проблемных объектов долевого строительства на территории Костромской области (далее – перечень проблемных объектов).

2) на основании представленных предложений департамента имущественных и земельных отношений Костромской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Костромской области формирует и размещает на официальном сайте департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» предварительный перечень свободных земельных участков, которые могут использоваться для целей реализации инвестиционных проектов в сфере строительства.

4. Рассмотрение инвестиционного проекта в сфере строительства осуществляется комиссией по оценке соответствия масштабных инвестиционных проектов в сфере строительства, за исключением строительства объектов промышленной инфраструктуры критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО (далее – комиссия).

Положение о комиссии и ее состав утверждается губернатором Костромской области.

5. Для признания инвестиционного проекта в сфере строительства соответствующим критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО, инвестор представляет в департамент:

1) концепцию инвестиционного проекта в сфере строительства, предусматривающую его реализацию в два этапа. Первый этап инвестиционного проекта в сфере строительства предполагает завершение строительства проблемного объекта (объектов) долевого строительства. Второй этап инвестиционного проекта в сфере строительства предполагает использование земельного участка (земельных участков) под инвестиционные задачи инвестора с учетом видов разрешенного использования и установленных норм градостроительного проектирования.

Концепция инвестиционного проекта в сфере строительства также должна содержать информацию о сроках завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов), об объеме вкладываемых финансовых средств на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов), об инвесторе (организационно-правовая форма, наименование, местонахождение, почтовый адрес и адрес осуществления деятельности, данные о руководителях и учредителях, информация о предыдущей инвестиционной деятельности).

При этом, объем вкладываемых финансовых средств на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов) должен составлять не менее размера, рассчитанного по следующим формулам:

а) в случае предоставления земельного участка для целей строительства многоквартирных домов:

$$\text{ОВФС} = (\text{РСз} - \text{САЗг}) + ((\text{Пж} * \text{ССж}) + (\text{Пн} * \text{ССн}));$$

б) в случае предоставления земельного участка для иных целей строительства:

$$\text{ОВФС} = (\text{РСз} - \text{САЗг} - \text{СВ}) + ((\text{Пж} * \text{ССж}) + (\text{Пн} * \text{ССн})), \text{ где:}$$

ОВФС – объем вкладываемых финансовых средств на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (проблемных объектов);

РСзу – рыночная стоимость земельного участка (земельных участков), планируемого для реализации инвестиционного проекта в сфере строительства;

САЗг – стоимость арендной платы земельного участка (земельных участков), планируемого для реализации инвестиционного проекта в сфере строительства за 3 года;

Пж – площадь не реализованных жилых помещений, не являющихся предметом обременения и (или) неисполненных обязательств по оплате ранее заключенных договоров долевого строительства участниками долевого строительства в проблемном объекте (объектах);

ССж – средняя рыночная стоимость не реализованных жилых помещений, полученная на основании данных последней статистической отчетности имеющейся на момент направления инвестиционного проекта в сфере строительства в департамент;

Пн – площадь не реализованных нежилых помещений, не являющихся предметом обременения и (или) неисполненных обязательств по оплате ранее заключенных договоров долевого строительства участниками долевого строительства в проблемном объекте (объектах);

ССн – средняя рыночная стоимость не реализованных нежилых помещений, полученная на основании данных последней статистической отчетности имеющейся на момент направления инвестиционного проекта в сфере строительства в департамент;

СВ – выкупная стоимость земельного участка (земельных участков) планируемого для реализации инвестиционного проекта в сфере строительства.

Концепция инвестиционного проекта в сфере строительства составляется в простой письменной форме, подписывается инвестором и заверяется печатью.

2) копии учредительных документов;

3) копии соглашений (договоров), предусмотренных пунктом 1 части 1.1 статьи 4 Закона Костромской области № 122-6-ЗКО;

4) сведения о земельном участке, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (при наличии), или схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (в случае если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории) необходимый для реализации инвестиционного проекта в сфере строительства;

5) документы, подтверждающие наличие собственных или заемных средств, в объеме затрат на завершение строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (объектов);

б) документ об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, срок исполнения по которым наступил в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также пеней и штрафов по

форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов (за исключением пени и штрафов, 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);

7) справку о наличии (отсутствии) судимости и (или) факте уголовного преследования либо о прекращении уголовного преследования в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа инвестора (застройщика), и главного бухгалтера инвестора (застройщика) или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета инвестора (застройщика).

Копии документов, предусмотренных подпунктами 2,3 настоящего пункта, должны быть заверены в установленном законодательством Российской Федерации порядке инвестором.

Департамент самостоятельно запрашивает информацию о назначении (не назначении) в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа инвестора (застройщика), и главного бухгалтера инвестора (застройщика) или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета инвестора (застройщика), административного наказания в качестве дисквалификации на официальном сайте Федеральной налоговой службы.

6. Направленные в адрес департамента документы, указанные в пункте 5 настоящего Порядка, подлежат регистрации в журнале входящих документов с указанием даты и времени их поступления.

7. В случае, если один и тот же земельный участок запрашивается для реализации нескольких инвестиционных проектов в сфере строительства, то рассматривается инвестиционный проект в сфере строительства, зарегистрированный в журнале входящих документов первым согласно положениям пункта 6 настоящего Порядка, а рассмотрение других инвестиционных проектов в сфере строительства приостанавливается до момента принятия комиссией решения в отношении инвестиционного проекта в сфере строительства поступившего первым.

8. Департамент рассматривает и оценивает документы, указанные в пункте 5 настоящего Порядка, на соответствие критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО и требованиям установленным настоящим Порядком.

В течение десяти рабочих дней со дня регистрации документов, указанных в пункте 5 настоящего Порядка, департамент готовит

предварительное заключение о соответствии (несоответствии) инвестиционного проекта в сфере строительства критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО, и возможности вынесения данного вопроса на рассмотрение комиссии.

9. Основаниями для подготовки предварительного заключения о несоответствии инвестиционного проекта в сфере строительства критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО, являются:

1) представленные документы, предусмотренные пунктом 5 настоящего Порядка, не соответствует требованиям указанного пункта, либо представлены не в полном объеме;

2) представленные документы, предусмотренные пунктом 5 настоящего Порядка, содержат недостоверные сведения;

3) гражданин или граждане, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома, завершение строительства которого предусматривает инвестиционный проект в сфере строительства, и чьи права нарушены, не включены в реестр пострадавших граждан на территории Костромской области;

4) наличие у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа инвестора (застройщика), и главного бухгалтера инвестора (застройщика) или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета инвестора (застройщика), неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики;

5) назначение в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа инвестора (застройщика), и главного бухгалтера инвестора (застройщика) или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета инвестора (застройщика), административного наказания в качестве дисквалификации;

6) земельный участок (земельные участки) планируемый для реализации инвестиционного проекта в сфере строительства предоставлен для иных целей.

10. Предварительное заключение о несоответствии инвестиционного проекта в сфере строительства критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО, направляется инвестору в течение трех рабочих дней со дня его подписания с указанием оснований для подготовки такого заключения.

Инвестор, получивший предварительное заключение о несоответствии инвестиционного проекта в сфере строительства критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО, по основанию, предусмотренному подпунктом 1 пункта 9 настоящего Порядка, вправе повторно представить документы в случае устранения причины, послужившей основанием для подготовки такого заключения.

11. Результаты рассмотрения комиссией предварительного заключения и представленных документов оформляются протоколом.

В случае принятия комиссией решения о соответствии инвестиционного проекта в сфере строительства критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО, департамент в течение семи рабочих дней со дня подписания протокола комиссии готовит проект распоряжения губернатора Костромской области о соответствии инвестиционного проекта в сфере строительства критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО (далее - распоряжение губернатора Костромской области).

В случае принятия комиссией решения о несоответствии инвестиционного проекта в сфере строительства критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО, департамент направляет инвестору соответствующую выписку из протокола комиссии в течение трех рабочих дней со дня его подписания.

12. В проекте распоряжения губернатора Костромской области указываются:

1) юридическое лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в аренду без проведения торгов для реализации инвестиционного проекта в сфере строительства;

2) наименование инвестиционного проекта в сфере строительства;

3) информация о соответствии инвестиционного проекта в сфере строительства критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО;

4) сведения о земельном участке, на котором предполагается реализация инвестиционного проекта в сфере строительства.

13. Принятие распоряжения губернатора Костромской области осуществляется в порядке, установленном Регламентом администрации Костромской области.

14. Распоряжение губернатора Костромской области является основанием для предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации инвестиционного проекта в сфере строительства, соответствующего критериям, установленным Законом Костромской области № 122-6-ЗКО.
