



ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(ОБЛСТРОЙНАДЗОР)

ПРИКАЗ

07.06.2022

№ 3-н

Волгоград

Об утверждении порядка рассмотрения обращений юридических лиц о заключении соглашения, предусмотренного частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов"

В целях урегулирования отдельных вопросов, связанных с заключением соглашения, предусмотренного частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов", в соответствии с Законом Волгоградской области от 26 ноября 2018 г. № 123-ОД "О мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Волгоградской области",
п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый порядок рассмотрения обращений юридических лиц о заключении соглашения, предусмотренного частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов".

2. Контроль за исполнением приказа возложить на заместителя руководителя инспекции государственного строительного надзора Волгоградской области Р.А.Касьянова.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Временно осуществляющий полномочия
руководителя инспекции



В.Б.Митрохин

Утвержден
приказом инспекции
государственного строительного
надзора Волгоградской области
от 07.06.2022 № 3-н

ПОРЯДОК

рассмотрения обращений юридических лиц о заключении соглашения, предусмотренного частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов"

1. Настоящий порядок регламентирует процедуру рассмотрения обращений юридических лиц о заключении соглашения, предусмотренного частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов" (далее - Закон № 85-ОД).

2. Термины и понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в том значении, в котором они используются в Законе Волгоградской области от 26 ноября 2018 г. № 123-ОД "О мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Волгоградской области".

3. В целях информирования юридических лиц, отдел контроля и надзора в области долевого строительства инспекции (далее – отдел) размещает и поддерживает в актуальном состоянии на сайте инспекции в составе портала Губернатора и Администрации Волгоградской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее – сайт):

региональный перечень проблемных домов;

перечень мер поддержки инвесторов;

перечень мер содействия завершению строительства проблемных домов.

4. В целях заключения соглашения, предусмотренного частью 15 статьи 4 Закона № 85-ОД (далее – соглашение), юридическое лицо направляет в инспекцию письменное обращение, которое должно содержать следующие сведения:

полное наименование, ИНН, ОГРН заявителя – юридического лица;

адрес проблемного объекта, планируемого к завершению строительства, сведения о котором содержатся в региональном перечне проблемных домов;

предполагаемый срок ввода в эксплуатацию проблемного объекта, с точностью до квартала;

суммарная общая площадь испрашиваемых земельных участков.

Обращения, не содержащие указанных в настоящем пункте сведений, либо поданные в отношении проблемного дома, в отношении которого имеется принятое решение о возможности заключения соглашения, оставляются инспекцией без рассмотрения, о чем заявитель уведомляется в течение пяти рабочих дней в письменной форме с указанием причин.

В случае поступления обращений от нескольких юридических лиц о заключении соглашений, направленных на завершение строительства одного проблемного дома, инспекция рассматривает обращение, поступившее в инспекцию раньше, остальные обращения оставляются инспекцией без рассмотрения, с учетом положений пункта 10 настоящего Порядка, о чем заявители уведомляются в течение пяти рабочих дней в письменной форме с указанием причин.

5. В течение двух рабочих дней следующих за днем поступления в инспекцию обращения о заключении соглашения, отдел обеспечивает размещение на сайте инспекции сведений о поступлении такого обращения. Указанные сведения должны содержать информацию об адресе указанного в таком обращении проблемном доме, планируемом к завершению строительства.

6. Обращение о заключении соглашения рассматривается в течение 30 календарных дней со дня его поступления в инспекцию.

7. По результатам рассмотрения обращения юридического лица о заключении соглашения принимается одно из следующих решений:

- а) о возможности заключения соглашения;
- б) о невозможности заключения соглашения.

8. Решение, предусмотренное подпунктом "а" пункта 7 настоящего Порядка, принимается при одновременном соблюдении следующих условий:

указанный в обращении о заключении соглашения предполагаемый срок ввода в эксплуатацию проблемного объекта - не позднее 31 декабря 2023 года;

площадь испрашиваемых земельных участков соответствует площади земельных участков, рассчитанной в соответствии с прилагаемыми методикой расчета обоснования площади земельных участков, испрашиваемых инвестором для предоставления ему их в аренду без проведения торгов в целях строительства жилья, при условии завершения строительства и ввода в эксплуатацию инвестором не менее чем одного проблемного многоквартирного дома и (или) методикой расчета обоснования площади земельных участков, испрашиваемых инвестором для предоставления ему их в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов нежилого назначения, при условии завершения строительства и ввода в эксплуатацию инвестором не менее чем одного проблемного многоквартирного дома.

9. Решение, предусмотренное подпунктом "б" пункта 7 настоящего Порядка, принимается инспекцией в случае несоблюдения хотя бы одного из условий, перечисленных в пункте 8 настоящего Порядка.

10. В случае поступления обращений от нескольких юридических лиц о заключении соглашений, направленных на завершение строительства одного

проблемного дома, и принятия решения, предусмотренного подпунктом "б" пункта 7 настоящего Порядка в отношении обращения, поступившего в инспекцию раньше, инспекция, в соответствии с настоящим Порядком, принимает к рассмотрению следующее обращение, поступившее в инспекцию позже, исходя из даты и времени поступления таких обращение в хронологическом порядке, о чем заявитель уведомляется в течение пяти рабочих дней в письменной форме.

11. О принятом решении юридическое лицо уведомляется инспекцией в письменной форме в течение трех рабочих дней со дня принятия соответствующего решения. В случае принятия решения о невозможности заключения соглашения в уведомлении указываются причины такого отказа.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к порядку рассмотрения обращений юридических лиц о заключении соглашения, предусмотренного частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов"

МЕТОДИКА

расчета обоснованности площади земельных участков, испрашиваемых инвестором для предоставления ему их в аренду без проведения торгов в целях строительства жилья, при условии завершения строительства и ввода в эксплуатацию инвестором не менее чем одного проблемного многоквартирного дома

При заключении соглашения, предусмотренного частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов" (далее – соглашение), в том числе дополнительного соглашения к соглашению, а также при рассмотрении вопроса о принятии решения о возможности предоставления земельных участков без торгов, площадь земельных участков, испрашиваемых инвестором, определяется следующим образом:

$S_{\text{испр}} \leq S_{\text{покрытия дефицита}} + 20\% \times S_{\text{покрытия дефицита}}$, где

$S_{\text{испр}}$ – общая площадь испрашиваемых инвестором земельных участков и (или) планируемых к формированию территорий (м^2),

$S_{\text{покрытия дефицита}}$ - площадь земельных участков, необходимых для предоставления Инвестору в аренду без проведения торгов для покрытия дефицита средств, (га.) определяется по формуле:

$S_{\text{покрытия дефицита}} = G/k$, где:

G – площадь жилых помещений, которые необходимо построить для покрытия дефицита средств образующегося при завершении строительства и вводе в эксплуатацию Инвестором не менее чем одного проблемного дома (далее - дефицит средств) (м^2);

k - коэффициент, равный 10 000 кв.м., определяющий рекомендуемую площадь многоэтажной жилой застройки на земельном участке площадью 1 га.

Расчет площади жилых помещений, которые необходимо построить для покрытия дефицита средств определяется следующим способом:

$G = (D+Z)/(C_{\text{кв1}} - H)$, где

G – площадь жилых помещений, которые необходимо построить для покрытия дефицита средств (м²);

D – дефицит средств (руб.),

Z – стоимость осуществляемого за счет средств Инвестора демонтажа объектов капитального строительства, расположенных на испрашиваемых земельных участках (при наличии такой необходимости) (руб.);

C_{кв1} – средняя стоимость реализации жилых помещений в многоквартирных домах в Волгоградской области, на первичном рынке (руб./м²), в соответствии со сведениями территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области за квартал, предшествующий дате расчета обоснования площади земельных участков в соответствии с настоящей Методикой (далее – сведения Росстата);

H – средняя стоимость строительства 1 кв.м. общей площади жилых помещений в многоквартирных домах в соответствующем муниципальном образовании, в котором располагается проблемный дом (руб./м²), в соответствии со сведениями Росстата;

при этом Z определяется по следующей формуле:

$Z = X_{1+2+3...} * Y$, где:

X_{1+2+3...} – общая площадь объектов капитального строительства, расположенных на испрашиваемых участках, демонтаж которых обеспечивается Инвестором;

Y – сведения Росстата о средней себестоимости демонтажа объектов капитального строительства в Волгоградской области.

Дефицит средств рассчитывается по следующей формуле:

$D = P - [(S_1 - S_{зан\ 1}) * C_{кв\ 1} + (S_2 - S_{зан\ 2}) * C_{кв\ 2} + B]$, где

D – дефицит средств (руб.);

P – стоимость завершения строительства проблемного дома (руб.);

S₁ – общая площадь жилых помещений проблемного дома (м²);

S₂ – общая площадь нежилых помещений проблемного дома, за исключением мест общего пользования (м²) (при наличии);

S_{зан\ 1} – общая площадь жилых помещений проблемного дома не свободных от прав требования третьих лиц по сделкам, совершенным прошлым, недобросовестным застройщиком (м²);

S_{зан\ 2} – общей площади нежилых помещений проблемного дома, за исключением мест общего пользования, не свободных от прав требования третьих лиц по сделкам, совершенным прошлым, недобросовестным застройщиком (м²);

C_{кв\ 1} – сведения Росстата о средней стоимости реализации жилых помещений в многоквартирных домах в Волгоградской области, на первичном рынке (руб./м²)

C_{кв\ 2} – средняя стоимости реализации 1 кв.м. общей площади нежилых помещений в соответствующем муниципальном образовании, в котором располагается проблемный дом, полученных из общедоступных источников (не менее 5 действующих предложений на дату проведения расчета обоснования площади земельных участков в соответствии с настоящей Методикой)

В – сумма задолженности участников долевого строительства по сделкам, совершенным прошлым, недобросовестным застройщиком (при наличии);

при этом, Р определяется по следующей формуле:

$$P = S_{\text{зав}} * H, \text{ где}$$

$S_{\text{зав}}$ - общая площадь проблемного дома (м^2), которую необходимо завершить строительством;

H – сведения Росстата о средней стоимости строительства 1 кв.м. общей площади жилых помещений в многоквартирных домах в соответствующем муниципальном образовании, в котором располагается проблемный дом (руб./ м^2);

при этом $S_{\text{зав}}$ определяется по следующей формуле:

$$S_{\text{зав}} = (S_1 + S_2) * (100\% - J), \text{ где}$$

S_1 – общая площадь жилых помещений проблемного дома (м^2);

S_2 – общая площадь нежилых помещений проблемного дома, за исключением мест общего пользования (м^2) (при наличии);

J - степень готовности проблемного дома на момент подписания соглашения предусмотренного частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов"(%).

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к порядку рассмотрения обращений юридических лиц о заключении соглашения, предусмотренного частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов"

МЕТОДИКА

расчета обоснованности площади земельных участков, испрашиваемых инвестором для предоставления ему их в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов нежилого назначения, при условии завершения строительства и ввода в эксплуатацию инвестором не менее чем одного проблемного многоквартирного дома

1. Расчет обоснованности площади земельных участков, испрашиваемых инвестором для предоставления ему их в аренду без проведения торгов, в целях включения сведений о таких участках (территориях) в соглашение предусмотренное частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов"

Сведения об испрашиваемых инвестором земельных участках и (или) планируемых к формированию территорий включаются в соглашение предусмотренное частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов" (далее – соглашение), в том числе путем заключения дополнительных соглашений, при условии соблюдения следующего правила:

$$C_{\text{пр.р}} * P_{\text{стр}} \leq D, \text{ где}$$

$C_{\text{пр.р}}$ – предполагаемый размер годовой арендной платы за испрашиваемые инвестором земельные участки и (или) планируемые к формированию территории (руб.);

$P_{\text{стр}}$ - период строительства объектов капитального строительства на испрашиваемых земельных участках, определенный соглашением;

D - дефицит средств, образующегося при завершении строительства и вводе в эксплуатацию проблемного дома (далее – дефицит средств) (руб.);

$C_{\text{пр.р}}$ (определяется по следующей формуле:

$C_{\text{пр.р}} = S_{\text{испр}} * C_{\text{мах}}$, где:

$S_{\text{испр}}$ – площадь испрашиваемых инвестором земельных участков и (или) планируемых к формированию территории (их сумма);

$C_{\text{мах}}$ - максимальное значение годовой арендной платы 1 кв.м. по действующим договорам аренды, заключенным комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области по результатам торгов, земельных участков, относящихся к тому же сегменту видов использования* (руб./м²).

Дефицит средств рассчитывается по следующей формуле:

$D = P - [(S_1 - S_{\text{зан } 1}) * C_{\text{кв } 1} + (S_2 - S_{\text{зан } 2}) * C_{\text{кв } 2} + B]$, где

D – дефицит средств (руб.);

P – стоимость завершения строительства проблемного дома (руб.);

S_1 – общая площадь жилых помещений проблемного дома (м²);

S_2 – общая площадь нежилых помещений проблемного дома, за исключением мест общего пользования (м²) (при наличии);

$S_{\text{зан } 1}$ – общая площадь жилых помещений проблемного дома не свободных от прав требования третьих лиц по сделкам, совершенным прошлым, недобросовестным застройщиком (м²);

$S_{\text{зан } 2}$ – общей площади нежилых помещений проблемного дома, за исключением мест общего пользования, не свободных от прав требования третьих лиц по сделкам, совершенным прошлым, недобросовестным застройщиком (м²);

$C_{\text{кв } 1}$ – сведения Росстата о средней стоимости реализации жилых помещений в многоквартирных домах в Волгоградской области, на первичном рынке (руб./м²)

$C_{\text{кв } 2}$ – средняя стоимости реализации 1 кв.м. общей площади нежилых помещений в соответствующем муниципальном образовании, в котором располагается проблемный дом, полученных из общедоступных источников (не менее 5 действующих предложений на дату проведения расчета обоснования площади земельных участков в соответствии с настоящей Методикой)

B – сумма задолженности участников долевого строительства по сделкам, совершенным прошлым, недобросовестным застройщиком (при наличии);

при этом, P определяется либо путем составления сводного сметного расчета стоимости завершения строительства проблемного дома, являющегося неотъемлемой частью соглашения, (в случае предоставления застройщиком такого расчета), либо по следующей формуле:

$P = S_{\text{зав}} * H$, где

$S_{\text{зав}}$ - общая площадь проблемного дома (м²), которую необходимо завершить строительством;

H – сведения Росстата о средней стоимости строительства 1 кв.м. общей

* в соответствии с Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке".

площади жилых помещений в многоквартирных домах в соответствующем муниципальном образовании, в котором располагается проблемный дом (руб./м²);

при этом $S_{\text{зав}}$ определяется по следующей формуле:

$$S_{\text{зав}} = (S_1 + S_2) * (100\% - J), \text{ где}$$

S_1 – общая площадь жилых помещений проблемного дома (м²);

S_2 – общая площадь нежилых помещений проблемного дома, за исключением мест общего пользования (м²) (при наличии);

J – степень готовности проблемного дома на момент подписания соглашения предусмотренного частью 15 статьи 4 Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. № 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов"(%).

2. Расчет обоснованности площади земельных участков, испрашиваемых инвестором для предоставления ему их в аренду без проведения торгов

В целях осуществления расчета обоснованности площади земельных участков, испрашиваемых инвестором для предоставления ему их в аренду без проведения торгов, инвестор по мере образования каждого земельного участка до момента их предоставления, предоставляет отчет о рыночной стоимости размера арендной платы за испрашиваемый земельный участок, выполненный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – отчет).

Обоснованность площади земельных участков, испрашиваемых инвестором для предоставления ему в аренду без проведения торгов, определяется при соблюдении следующего правила:

$$P_{1+2+i} \leq D, \text{ где:}$$

P_{1+2+i} – рыночная стоимость размера арендной платы за испрашиваемые земельные участки, указанная в отчете, за период строительства на таких участках объектов капитального строительства, определенный соглашением (далее – рыночная стоимость размера арендной платы);

D – дефицит средств;

при этом, P_{1+2+i} определяется по следующей формуле:

$$P_{1+2+i} = (P_1 + P_2 + P_i) \times P_{\text{стр}}, \text{ где:}$$

$P_1 + P_2 + P_i$ – сумма рыночной стоимости размеров арендных плат за каждый испрашиваемый земельный участок, определяемые отчетами;

$P_{\text{стр}}$ – период строительства объектов капитального строительства на испрашиваемых земельных участках, определенный соглашением.