



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

7 июля 2021 года

№ 278-п

г. Омск

О реализации отдельных положений Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов"

В соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" Правительство Омской области постановляет:

Утвердить:

1) Порядок заключения соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного и иного строительства (далее соответственно – Соглашение, Проект) согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) Порядок реализации Соглашения и использования жилых помещений, строительство которых предусматривается Проектом, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3) типовую форму Соглашения согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

Исполняющий обязанности
Председателя Правительства
Омской области

В.П. Бойко

ПОРЯДОК

заключения соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного и иного строительства

1. Настоящий Порядок устанавливает правила заключения соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области (далее – орган местного самоуправления) и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного и иного строительства (далее соответственно – Соглашение, Проект).

2. Основанием для заключения Соглашения является распоряжение Губернатора Омской области о соответствии Проекта критерию, установленному пунктом 4 статьи 4 Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" (далее соответственно – критерий, Закон).

3. Соглашение заключается в соответствии с типовой формой, утвержденной постановлением Правительства Омской области о реализации отдельных положений Закона.

4. Министерство строительства, транспорта и дорожного хозяйства Омской области (далее – Министерство) в течение 7 рабочих дней со дня принятия распоряжения Губернатора Омской области о признании Проекта соответствующим критерию осуществляет подготовку проекта Соглашения в трех экземплярах и направляет его для подписания в орган местного самоуправления и инвестору.

5. Орган местного самоуправления, инвестор в течение 10 рабочих дней со дня получения проекта Соглашения подписывают его и направляют в Министерство.

6. Министерство направляет проект Соглашения, подписанный органом местного самоуправления, инвестором, Губернатору Омской области, Председателю Правительства Омской области в течение 5 рабочих дней со дня его поступления в Министерство. Соглашение считается заключенным с даты его подписания всеми сторонами.

ПОРЯДОК

реализации соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного и иного строительства (далее – Соглашение) и использования жилых помещений, строительство которых предусматривается масштабным инвестиционным проектом в сфере жилищного и иного строительства

1. Настоящий Порядок устанавливает механизм осуществления исполнительными органами государственной власти Омской области, исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления муниципального образования Омской области (далее соответственно – орган местного самоуправления, муниципальное образование), на территории которого реализуется масштабный инвестиционный проект в сфере жилищного и иного строительства (далее соответственно – муниципальное образование, Проект), и юридическим лицом – инвестором (далее – Инвестор) мероприятий по заключению и реализации Соглашения, а также порядок использования жилых помещений, строительство которых предусматривается Проектом, в соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона Омской области "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов" (далее – Закон).

2. График осуществления мероприятий по реализации Проекта, подготовка которого осуществляется в соответствии с условиями Соглашения, утверждается Правительством Омской области в лице первого заместителя Председателя Правительства Омской области, органом местного самоуправления и Инвестором.

3. Правительство Омской области в порядке, предусмотренном Соглашением, предоставляет Инвестору номенклатуру жилых помещений, которые по завершении строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) и (или) в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах) на территории муниципального образования, в границах которого реализуется Проект, подлежат передаче в собственность Омской области, муниципального образования, пострадавших граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области (далее соответственно – Номенклатура, пострадавшие

граждане, Реестр). Органом, ответственным за подготовку Номенклатуры, является Министерство имущественных отношений Омской области (далее – Министерство). Номенклатура составляется на основе информации, предоставленной Инвестором до проектирования каждого из многоквартирных домов, строительство которых осуществляется в рамках Проекта, в соответствии с данными Министерства образования Омской области, а также данными, полученными от Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, органа местного самоуправления. Лицом, уполномоченным на утверждение Номенклатуры, является первый заместитель Председателя Правительства Омской области.

4. Передача жилых помещений осуществляется Инвестором в объемах, установленных пунктом 4 статьи 4 Закона, в соответствии с утвержденным Правительством Омской области распределением жилых помещений, передаваемых Инвестором в рамках реализации Проекта.

5. Распределение жилых помещений, передаваемых Инвестором в рамках реализации Проекта, формируется и утверждается Правительством Омской области на основании данных, полученных от Министерства образования Омской области, Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, органа местного самоуправления.

6. Распределение жилых помещений, передаваемых Инвестором в рамках реализации Проекта, оформляется в виде распорядительного акта Правительства Омской области, подготовку которого осуществляет Министерство, и содержит информацию о типе передаваемого жилого помещения, его площади, об уполномоченном органе, которому передается жилое помещение для реализации полномочий по формированию специализированного жилищного фонда либо для предоставления гражданам, переселяемым из многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, о пострадавшем гражданине, в собственность которого передается жилое помещение, с указанием контактных данных такого гражданина.

7. Для передачи жилых помещений в собственность Омской области в целях формирования специализированного жилищного фонда Инвестор направляет в казенное учреждение Омской области «Центр учета и содержания собственности Омской области» (далее – учреждение):

1) перечень передаваемых жилых помещений в соответствии с утвержденным Правительством Омской области распределением жилых помещений, передаваемых Инвестором в рамках реализации Проекта;

2) документы, подтверждающие права Инвестора на передаваемые жилые помещения;

3) документы, подтверждающие технические характеристики передаваемых жилых помещений.

8. Учреждение в течение 30 календарных дней с даты получения документов, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, совместно с Государственной жилищной инспекцией Омской области, Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области осуществляет осмотр передаваемых жилых помещений и подготовку заключений о соответствии или несоответствии жилых помещений требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

9. В случае выдачи заключения о соответствии жилых помещений требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, согласно приложению № 1 к настоящему Порядку Инвестор осуществляет действия по передаче учреждению на основании акта приема-передачи жилых помещений в собственность Омской области в соответствии с условиями Соглашения.

10. В случае выдачи заключения о несоответствии жилых помещений требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, согласно приложению № 1 к настоящему Порядку указанное заключение направляется Инвестору для устранения нарушений. После устранения нарушений процедура передачи жилых помещений в собственность Омской области осуществляется в соответствии с пунктами 7 – 9 настоящего Порядка.

11. Обязательства по передаче жилых помещений в собственность Омской области считаются исполненными после государственной регистрации права собственности Омской области на жилые помещения.

12. Для передачи жилых помещений в собственность муниципального образования в целях предоставления гражданам, переселяемым из многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, Инвестор направляет в орган местного самоуправления:

1) перечень передаваемых жилых помещений в соответствии с утвержденным Правительством Омской области распределением жилых помещений, передаваемых Инвестором в рамках реализации Проекта;

2) документы, подтверждающие права Инвестора на передаваемые жилые помещения;

3) документы, подтверждающие технические характеристики передаваемых жилых помещений.

13. Орган местного самоуправления в течение 30 календарных дней с даты получения документов, предусмотренных в пункте 12 настоящего Порядка, совместно с Государственной жилищной инспекцией Омской области, Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области осуществляет осмотр передаваемых жилых помещений и подготовку заключений о соответствии или несоответствии жилых помещений требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

14. В случае выдачи заключения о соответствии жилых помещений требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, согласно приложению

№ 1 к настоящему Порядку орган местного самоуправления издает распоряжение о приеме жилых помещений в собственность муниципального образования в соответствии с условиями Проекта.

15. В случае выдачи заключения о несоответствии жилых помещений требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, согласно приложению № 1 к настоящему Порядку указанное заключение направляется Инвестору для устранения нарушений. После устранения нарушений процедура передачи жилых помещений в собственность муниципального образования осуществляется в соответствии с пунктами 12 – 14 настоящего Порядка.

16. Обязательства по передаче жилых помещений в собственность муниципального образования считаются исполненными после государственной регистрации права собственности муниципального образования на жилые помещения.

17. Передача жилого помещения пострадавшему гражданину осуществляется на основании договора передачи жилого помещения в собственность, заключаемого между Инвестором и пострадавшим гражданином, в соответствии с распределением жилых помещений, утвержденным Правительством Омской области.

18. В договоре, указанном в пункте 17 настоящего Порядка, обязательным является одно из следующих условий:

1) освобождение Инвестором пострадавшего гражданина от оплаты стоимости согласно такому договору, если площадь передаваемого жилого помещения равна или меньше площади жилого помещения, указанной в договоре, на основании которого пострадавший гражданин включен в Реестр;

2) перечисление пострадавшим гражданином Инвестору, исходя из разницы в площади жилых помещений, денежных средств, размер которых определяется в соответствии с приложением № 2 к настоящему Порядку, в случае, если площадь передаваемого жилого помещения больше площади жилого помещения, указанной в договоре, на основании которого пострадавший гражданин включен в Реестр;

3) перечисление пострадавшим гражданином Инвестору за предоставляемое жилое помещение денежных средств, размер которых определяется в соответствии с приложением № 3 к настоящему Порядку, в случае внесения пострадавшим гражданином неполной суммы денежных средств согласно условиям договора, на основании которого пострадавший гражданин включен в Реестр.

19. В случае если стороной по договору, на основании которого пострадавший гражданин включен в Реестр, являются одновременно несколько пострадавших граждан, то жилое помещение передается в общую долевую собственность в долях, определенных указанным договором (если доли определены договором), в равных долях (если доли не определены договором) либо в совместную собственность в случаях, когда возникновение совместной собственности предусмотрено гражданским законодательством Российской Федерации.

20. Обязательства по передаче жилого помещения в собственность пострадавшего гражданина считаются исполненными после государственной регистрации права собственности пострадавшего гражданина на жилое помещение.

Приложение № 1
к Порядку реализации соглашения между
Правительством Омской области, органом местного
самоуправления муниципального образования
Омской области и инвестором о реализации
на территории данного муниципального образования
Омской области масштабного инвестиционного
проекта в сфере жилищного и иного строительства
и использования жилых помещений, строительство которых
предусматривается масштабным инвестиционным проектом в сфере
жилищного и иного строительства

**ТРЕБОВАНИЯ,
предъявляемые к жилым помещениям**

	Характеристики	Содержание характеристик
1.	Характеристика 1	
1.1	холодное водоснабжение	наличие и исправное состояние
1.2	горячее водоснабжение	наличие и исправное состояние
1.3	электроснабжение (электропроводка, розетки, выключатели, патроны с лампами)	наличие и исправное состояние
1.4	водоотведение (канализация)	наличие и исправное состояние
1.5	газоснабжение (в случае оборудования дома газовыми плитами)	наличие и исправное состояние газоснабжения (кроме баллонного) в случае оборудования дома газовыми плитами
1.6	газовая либо электроплита	наличие и исправное состояние
1.7	отопление	наличие и исправное состояние любого вида отопления, кроме печного
1.8.	оконные проемы с установленными оконными блоками с подоконниками	наличие и исправное состояние, не требующее замены, ремонта и покраски
1.9	внутренняя отделка стен в жилом помещении (выровнены и окрашены либо оклеены обоями, при этом в санитарном узле возможна отделка керамической плиткой или ПВХ-панелями)	наличие и исправное состояние
1.10	отделка потолков в жилом помещении (поверхность потолков выровнена и окрашена либо установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы, при этом поверхность потолков санитарных узлов должна быть выполнена из влагостойкого материала)	наличие и исправное состояние
1.11	отделка полов в жилом помещении (поверхность пола выровнена, имеет напольное покрытие, на полу санитарных узлов выполнена гидроизоляция)	наличие и исправное состояние
1.12	двери наружные, двери внутренние (металлическая входная дверь и	наличие и исправное состояние)

	межкомнатные двери с фурнитурой)	
1.13	сантехническое оборудование (в ванной комнате, туалете (санузле): обеспечена гидроизоляция, унитаз со сливным бачком, подключенный к системе водоотведения (канализации) и водоснабжения; раковина, ванна или душ со смесителями, подключенные к системе водоотведения (канализации) и водоснабжения, вентиляционные решетки; в кухне: мойка со смесителем, подключенная к системе водоотведения (канализации) и водоснабжения)	наличие и исправное состояние
2.	Характеристика 2	
2.1	приборы учета расхода электрической энергии, воды, газа (при подключении дома к газоснабжению)	наличие и исправное состояние
3.	Характеристика 3	
3.1	материал стен	любой материал стен, кроме деревянного сруба

Жилое помещение (квартира) должно:

- быть свободно от задолженности по оплате коммунальных услуг;
- находиться в состоянии, пригодном для проживания;
- соответствовать требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства;
- соответствовать функциональным и эксплуатационным характеристикам, указанным в таблице;
- соответствовать санитарным и техническим правилам, нормам и требованиям, установленным статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Жилое помещение (квартира) не должно:

- находиться в залоге;
- быть обременено правами третьих лиц;
- состоять в судебном споре и под арестом (запрещением);
- быть продано или подарено.

Приложение № 2
к Порядку реализации соглашения между
Правительством Омской области, органом местного
самоуправления муниципального образования
Омской области и инвестором о реализации
на территории данного муниципального образования
Омской области масштабного инвестиционного
проекта в сфере жилищного и иного строительства
и использования жилых помещений, строительство которых
предусматривается масштабным инвестиционным проектом в сфере
жилищного и иного строительства

МЕТОДИКА

расчета размера денежных средств, уплачиваемых
пострадавшим гражданином за разницу в площади жилых помещений

Расчет размера денежных средств, уплачиваемых пострадавшим гражданином за разницу в площади жилых помещений, в случае, если площадь жилого помещения, передаваемого ему инвестором, больше площади жилого помещения, указанной в договоре, на основании которого пострадавший гражданин включен в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области (далее – договор), осуществляется по формуле:

$$P = (S_1 - S_2) \times R, \text{ где:}$$

P – размер денежных средств, уплачиваемых пострадавшим гражданином за разницу в площади жилых помещений, в случае, если площадь жилого помещения, передаваемого ему инвестором, больше площади жилого помещения, указанной в договоре, рублей;

S_1 – площадь жилого помещения, подлежащего передаче пострадавшему гражданину инвестором, кв. м;

S_2 – площадь жилого помещения, указанная в договоре, кв. м;

R – размер стоимости 1 кв. м жилого помещения на момент заключения договора с инвестором в соответствии с нормативом стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, рублей.

Приложение № 3

к Порядку реализации соглашения между
Правительством Омской области, органом местного
самоуправления муниципального образования
Омской области и инвестором о реализации
на территории данного муниципального образования
Омской области масштабного инвестиционного
проекта в сфере жилищного и иного строительства
и использования жилых помещений, строительство которых
предусматривается масштабным инвестиционным проектом в сфере
жилищного и иного строительства

МЕТОДИКА

расчета размера денежных средств, уплачиваемых
пострадавшим гражданином за жилое помещение

Расчет размера денежных средств, уплачиваемых пострадавшим гражданином за жилое помещение, передаваемое ему инвестором, в случае, если согласно условиям договора, на основании которого пострадавший гражданин включен в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области (далее – договор), пострадавшим гражданином внесена неполная сумма денежных средств за приобретаемое в собственность жилое помещение, осуществляется по формуле:

$$P = (S \times R_1) - R_2, \text{ где:}$$

P – размер денежных средств, уплачиваемых пострадавшим гражданином инвестору за передаваемое ему жилое помещение, в случае, если согласно условиям договора пострадавшим гражданином внесена неполная сумма денежных средств за приобретаемое в собственность жилое помещение, рублей;

S – площадь жилого помещения, подлежащего передаче пострадавшему гражданину инвестором, кв. м;

R_1 – размер стоимости 1 кв. м жилого помещения на момент заключения договора с инвестором в соответствии с нормативом стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, рублей;

R_2 – размер денежных средств, уплаченных пострадавшим гражданином в соответствии с договором, рублей

Приложение № 3
к постановлению Правительства Омской области

от 7 июля 2021 года № 278-п

(Форма)

СОГЛАШЕНИЕ № _____

между Правительством Омской области, органом местного самоуправления
муниципального образования Омской области
и инвестором о реализации на территории данного муниципального
образования Омской области масштабного инвестиционного проекта
в сфере жилищного и иного строительства (далее – Соглашение)

г. Омск

" ____ " _____ 20__ года

Правительство Омской области, именуемое в дальнейшем
"Правительство", в лице Губернатора Омской области, Председателя
Правительства _____, действующего
на основании Устава (Основного Закона) Омской области, исполнительно-
распорядительный орган местного самоуправления муниципального
образования Омской области, на территории которого реализуется
масштабный инвестиционный проект в сфере жилищного и иного
строительства, именуемый в дальнейшем "Орган местного самоуправления",
в лице _____, действующего
(-ей) на основании _____, именуемые совместно
"Уполномоченные органы", и

_____, именуемое (-ый) в
дальнейшем "Инвестор", в лице

_____,
действующего (-ей) на основании _____,
именуемые совместно "Стороны", а по отдельности "Сторона", в
соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона Омской области "О критериях,
которым должны соответствовать объекты социально-культурного и
коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в
целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов"
(далее – Закон) заключили Соглашение о нижеследующем:

I. Предмет Соглашения

1.1. Предметом Соглашения является определение порядка и условий
осуществления совместных действий Сторон по реализации Инвестором
масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного и иного
строительства _____

(наименование инвестиционного проекта)

(далее – Проект) на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) _____
(далее – земельный участок, земельные участки).

II. Срок действия Соглашения

2.1. Срок действия Соглашения устанавливается на срок реализации Проекта, определенный согласно бизнес-плану (технико-экономическому обоснованию) Проекта, представленному Инвестором при обращении об определении соответствия масштабного инвестиционного проекта критерию, определенному Законом, до _____ 20__ года.

По истечении указанного в настоящем пункте срока действие Соглашения прекращается.

2.2. Допускается продление срока действия Соглашения по взаимному согласию Сторон.

Продление срока действия Соглашения является основанием для продления срока действия договоров аренды земельных участков, заключенных в соответствии с Соглашением, либо заключения таких договоров на новый срок в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

III. Права и обязанности Сторон

3.1. Стороны обязуются способствовать выполнению Соглашения в полном объеме, для чего в случае необходимости взаимно информировать друг друга об обстоятельствах, препятствующих выполнению Соглашения, и предпринимать согласованные действия по его выполнению.

3.2. В течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории или внесения изменений в утвержденную документацию по планировке территории во исполнение Инвестором обязательств, предусмотренных пунктом 3.6.2 настоящего Соглашения, утверждается график осуществления мероприятий по реализации Проекта по форме согласно приложению № 1 к настоящему Соглашению (далее – График) в соответствии с Порядком. После утверждения Сторонами График является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

В течение срока реализации Проекта Стороны вносят изменения в График в случаях изменения показателей, отраженных в Графике, в том числе:

- при внесении изменений в утвержденную документацию по планировке территории;
- при получении разрешения на строительство многоквартирного дома или каждого из многоквартирных домов, строительство которых осуществляется в рамках реализации Проекта (далее – многоквартирный дом), или внесении изменений в такое разрешение;

- в случае досрочного выполнения Инвестором обязательств по передаче жилых помещений;

- в иных случаях, определенных пунктом 3.9 настоящего Соглашения.

3.3. В течение трех месяцев со дня постановки на государственный кадастровый учет земельного участка (земельных участков), образованных в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории или изменениями в документацию по планировке территории, Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему Соглашению для изменения в пункте 1.1 Соглашения сведений о земельном участке (земельных участках).

3.4. Уполномоченные органы в соответствии с установленными полномочиями обязуются:

3.4.1. содействовать в пределах своей компетенции реализации Проекта;

3.4.2. соблюдать условия Соглашения и требования нормативных правовых актов;

3.4.3. после подписания Соглашения предоставить Инвестору в соответствии с земельным законодательством и распоряжением Губернатора Омской области от _____ № _____ о передаче в аренду без проведения торгов земельных участков, которые находятся в собственности Омской области, муниципального образования Омской области, на территории которого реализуется Проект (далее – муниципальное образование), земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, не обремененных правами третьих лиц (далее – Распоряжение Губернатора Омской области).

При этом в договоре аренды земельного участка в качестве оснований для его заключения указываются:

- реквизиты Распоряжения Губернатора Омской области;
- реквизиты настоящего Соглашения о реализации Проекта.

После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории (изменений в документацию) и осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленных земельных участков предоставить указанные земельные участки в аренду;

3.4.4. обеспечивать рассмотрение и утверждение документации по планировке территории, в том числе при внесении изменений в утвержденную документацию, с учетом условий пункта 3.7.3 настоящего Соглашения в течение шести месяцев с момента представления ее на утверждение;

3.4.5. вносить изменения в договоры аренды земельных участков либо заключать новые договоры аренды земельных участков по результатам осуществления действий, связанных с образованием земельных участков в границах ранее предоставленных земельных участков и (или) изменением

вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3.4.6. обеспечивать осуществление в соответствии с документами градостроительного зонирования и (или) документацией по планировке территории действий по постановке на государственный кадастровый учет земельных участков, действий по изменению видов разрешенного использования земельных участков и внесению соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости;

3.4.7. принять от Инвестора земельные участки, предоставленные под объекты улично-дорожной сети и объекты образования, после предоставления Инвестором проектно-сметной документации, положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и уведомления о расторжении договоров аренды в отношении объектов улично-дорожной сети (автомобильные дороги общего пользования местного значения) и объектов образования (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации), предусмотренных документацией по планировке территории в границах земельных участков, предоставленных для реализации Проекта. Затраты по арендной плате, понесенные Инвестором за аренду этих участков до момента расторжения договоров аренды, не компенсируются;

3.4.8. осуществлять действия, направленные на выполнение условий Соглашения, в соответствии с законодательством;

3.4.9. давать согласие на залог права аренды земельного участка (земельных участков) в пользу банка, осуществляющего кредитование, в том числе проектного финансирования Проекта, в течение 10 календарных дней с момента обращения Инвестора, если иное не предусмотрено законодательством;

3.4.10. в течение 60 календарных дней с даты получения от Инвестора запроса согласно пункту 3.6.6 Соглашения направить Инвестору утвержденную номенклатуру жилых помещений, которые по завершении строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) и (или) в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах) на территории муниципального образования подлежат передаче в собственность Омской области, муниципального образования, пострадавших граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области (далее – Номенклатура), по форме согласно приложению № 3 к настоящему Соглашению;

3.4.11. в течение 30 календарных дней с даты получения от Инвестора уведомления о готовности к передаче жилых помещений утвердить распределение жилых помещений и направить Инвестору для выполнения обязательств по передаче жилых помещений в пользу указанных в таком распределении Уполномоченных органов и иных лиц.

3.5. Уполномоченные органы вправе:

3.5.1. запрашивать и получать от Инвестора информацию о ходе исполнения обязательств, предусмотренных Соглашением, необходимую для осуществления установленных обязательств, связанных с исполнением Соглашения;

3.5.2. расторгать в одностороннем порядке договор аренды (договоры аренды) земельного участка (земельных участков) в случае прекращения (расторжения) настоящего Соглашения в соответствии с законодательством.

3.6. Инвестор обязуется:

3.6.1. соблюдать условия Соглашения и требования нормативных правовых актов;

3.6.2. в течение одного года с момента заключения настоящего Соглашения разработать и направить на рассмотрение Уполномоченным органам документацию по планировке территории (изменения в утвержденную документацию по планировке территории), обеспечить своевременное устранение замечаний при рассмотрении;

3.6.3. обеспечивать проведение кадастровых работ и осуществление действий, необходимых для образования земельных участков;

3.6.4. разработать и передать в собственность муниципального образования проектно-сметную документацию, в отношении которой получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, на объекты улично-дорожной сети (автомобильные дороги общего пользования местного значения), объекты образования (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации), предусмотренные документацией по планировке территории, в границах земельных участков, предоставленных для реализации Проекта, в соответствии с Графиком;

3.6.5. на предоставленных для реализации Проекта земельных участках осуществить строительство и ввод в эксплуатацию объектов жилищного и иного строительства в соответствии с документацией по планировке территории и проектно-сметной документацией, с соблюдением сроков осуществления мероприятий, предусмотренных Графиком, но не менее 50 тыс. кв. м. площади жилых помещений, за исключением:

- объектов, предусмотренных в пункте 3.6.4 Соглашения;
- иных объектов, решение о строительстве которых не принято Инвестором согласно п. 3.7.5 Соглашения;

3.6.6. до проектирования каждого из многоквартирных домов, строительство которых осуществляется в рамках Проекта, для определения потребности в жилых помещениях направить в адрес Правительства запрос на предоставление Инвестору Номенклатуры с указанием в запросе данных, предусмотренных Номенклатурой;

3.6.7. в течение 60 календарных дней после ввода в эксплуатацию каждого многоквартирного дома направить в Правительство уведомление о готовности к передаче жилых помещений с указанием соответствующего Номенклатуре перечня подлежащих передаче жилых помещений в

многоквартирном доме и (или) ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах) на территории муниципального образования;

3.6.8. на основании утвержденного согласно пункту 3.4.11 Соглашения распределения жилых помещений передать жилые помещения в каждом многоквартирном доме, строительство которого предусматривается в границах земельного участка (земельных участков), и (или) ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах) на территории муниципального образования в сроки, предусмотренные Графиком;

3.6.9. не осуществлять государственную регистрацию права собственности на объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, предоставленных для реализации Проекта, в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, в период действия договоров аренды земельных участков;

3.6.10. представлять в Правительство ежегодно с нарастающим итогом в срок до 20-го числа месяца, следующего за отчетным годом, пояснительную записку о ходе реализации Проекта по форме, содержащейся в приложении № 2 к настоящему Соглашению, с приложением подтверждающих документов;

3.6.11. без согласования Уполномоченных органов не передавать свои права и обязанности Инвестора по настоящему Соглашению иным лицам;

3.6.12. содействовать Уполномоченным органам в реализации права, предусмотренного пунктом 3.5.1 настоящего Соглашения, в связи с чем представлять в письменной форме в Уполномоченные органы необходимую информацию в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего запроса, обеспечивать полноту и достоверность предоставляемых сведений;

3.6.13. уведомлять Уполномоченные органы об изменении состава собственников, адреса места нахождения, банковских реквизитов Инвестора;

3.6.14. устранять выявленные факты нарушения Соглашения в сроки, определенные в требовании Уполномоченных органов;

3.6.15. расторгнуть в одностороннем порядке договоры аренды земельных участков в соответствии с законодательством:

- на которых планируется строительство объектов, указанных в п. 3.6.4;
- решения о строительстве на которых не приняты Инвестором согласно п. 3.7.5 Соглашения.

Инвестор направляет Уполномоченным органам уведомление о расторжении договоров аренды с приложением актов о возврате земельных участков. Затраты по арендной плате, понесенные Инвестором за аренду этих участков до момента расторжения договоров аренды, не возвращаются и не компенсируются. Договоры аренды применительно к указанным земельным участкам считаются расторгнутыми, а земельные участки переданными Уполномоченным органам по истечении 5 календарных дней с момента получения уведомления Уполномоченными органами;

3.6.16. обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Уполномоченных органов на земельные участки в целях проведения осмотра.

3.7. Инвестор вправе:

3.7.1. направлять в Уполномоченные органы предложения о внесении изменений в Соглашение, обращаться в Уполномоченные органы за разъяснениями в связи с исполнением Соглашения;

3.7.2. осуществлять передачу жилых помещений до наступления сроков, предусмотренных Графиком (досрочно), в том числе осуществлять передачу жилых помещений в зачет исполнения обязательств в счет последующих очередей строительства;

3.7.3. в течение срока реализации Проекта в установленном законодательством порядке направлять предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования, на территории которого реализуется Проект, вносить изменения в утвержденную документацию по планировке территории, на которой реализуется Проект;

3.7.4. осуществлять строительство в рамках Проекта многоквартирных домов, паркингов (гаражей), объектов благоустройства;

3.7.5. осуществлять строительство объектов инфраструктуры, социальных, транспортных, культурных, спортивных и иных отдельно возводимых объектов в собственных интересах и за свой счет в случае принятия Инвестором соответствующего решения, о чем Инвестор уведомляет Уполномоченные органы в письменной форме.

3.8. Стороны вправе осуществлять иные права и обязанности в соответствии с законодательством.

3.9. Стороны вправе вносить предложения по корректировке сроков передачи проектно-сметной документации на объекты, указанные в пункте 3.6.4 настоящего Соглашения, и (или) объемов, и (или) сроков ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, в случае согласования таких предложений – инициировать изменение Графика.

IV. Существенные условия Соглашения

4.1. К существенным условиям Соглашения относятся обязательства Инвестора, отраженные в пунктах 3.6.2 – 3.6.5, 3.6.8, 3.6.9 и 3.6.11 настоящего Соглашения.

V. Условия расторжения и прекращения действия Соглашения

5.1. Соглашение может быть расторгнуто досрочно в следующих случаях:

5.1.1. по соглашению Сторон;

5.1.2. по решению суда по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

5.1.3 в одностороннем порядке Уполномоченными органами по следующим основаниям:

5.1.3.1. внесение в Единый государственный реестр юридических лиц записи о том, что Инвестор находится в процессе ликвидации;

5.1.3.2. введение в отношении Инвестора процедуры банкротства или признание несостоятельным (банкротом);

5.1.3.3. несоблюдение полностью или частично сроков выполнения мероприятий, предусмотренных Графиком, более чем на 6 месяцев;

5.1.3.4. нарушение существенных условий настоящего Соглашения.

5.2. В случае, если нарушение Инвестором сроков и (или) условий, предусмотренных Соглашением, произошло с связи с просрочкой Уполномоченными органами исполнения обязательств по Соглашению, то Соглашение не может быть расторгнуто в одностороннем порядке по основаниям, указанным в пункте 5.1.3, связанным с нарушением Инвестором сроков, предусмотренных Графиком или нарушением условий Соглашения.

5.3. При расторжении (прекращении действия) настоящего Соглашения орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды земельного участка (земельных участков) в соответствии с земельным законодательством.

VI. Ответственность Сторон Соглашения

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае расторжения (прекращения действия) Соглашения расходы, понесенные Инвестором в связи с его выполнением, Уполномоченными органами не возмещаются.

6.3. Инвестор несет ответственность за достоверность предоставляемых сведений в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.4. Уполномоченные органы не несут ответственности по сделкам, заключаемым между Инвестором и привлекаемыми третьими лицами.

VII. Форс-мажорные обстоятельства

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Соглашению при возникновении форс-мажорных обстоятельств, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными и законными мерами.

7.2. Под форс-мажорными обстоятельствами в Соглашении понимаются чрезвычайные и неотвратимые обстоятельства: пожар, наводнения, землетрясения, ураганы, другие стихийные бедствия и экологические катаклизмы, военные действия.

7.3. Стороны подтверждают наличие форс-мажорных обстоятельств в соответствии с законодательством.

Расходы по подтверждению форс-мажорных обстоятельств несет та Сторона, которая ссылается на эти обстоятельства.

7.4. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств срок выполнения обязательств по Соглашению пролонгируется соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.5. Сторона, которая не может исполнить обязательства по Соглашению в связи с форс-мажорными обстоятельствами, обязана не позднее 5 рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме (доступными средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.6. Отсутствие уведомления или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Соглашению.

7.7. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны договариваются о дальнейшей реализации Проекта и вносят изменения в условия Соглашения.

VIII. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по исполнению обязательств в рамках настоящего Соглашения, разрешаются путем проведения переговоров между Сторонами с оформлением протоколов и иных документов.

8.2. В случае невозможности урегулирования споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

IX. Заключительные положения

9.1. Настоящее Соглашение может быть изменено по соглашению Сторон.

9.2. Все изменения к настоящему Соглашению оформляются дополнительным соглашением, являющимся его неотъемлемой частью, и вступают в действие после подписания дополнительного соглашения Сторонами.

9.3. В целях внесения изменений в настоящее Соглашение одна из Сторон направляет Сторонам предложение об изменении или дополнении условий Соглашения с соответствующим обоснованием. Стороны в течение 15 рабочих дней с даты получения указанного предложения рассматривают это предложение и принимают решение о согласии или отказе в изменении условий Соглашения.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.5. Настоящее Соглашение заключено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Правительство:
Губернатор Омской области,
Председатель Правительства
Омской области

Орган местного самоуправления:

_____/_____/

М.П.
"___" _____ 20__ года

_____/_____/

М.П.
"___" _____ 20__ года

Инвестор:

_____/_____/

М.П.
"___" _____ 20__ года

Приложение № 2
к соглашению от " _____ " _____ 20 _____ года № _____
между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного и иного строительства
(Форма)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

о ходе реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного и иного строительства

№ п/п	Многоквартирный дом, подлежащий строительству, или объект проектирования	Адрес многоквартирного дома в соответствии с данными разрешения на строительство объекта	Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, месяц и год		Срок передачи жилых помещений, месяц и год		Площадь передаваемых жилых помещений, кв.м		Срок передачи проектно-сметной документации в отношении объектов уличной дорожной сети (автомобильные дороги общего пользования местного значения), объектов образования (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации), предусмотренных документацией по планировке территории, месяц и год	Причины отклонения от графика осуществления мероприятий по реализации масштабного инвестиционного проекта	Планируемые действия, направленные на устранение отклонения от графика осуществления мероприятий по реализации масштабного инвестиционного проекта
			план	факт	план	факт	план	факт			
1											
2											

Инвестор:

_____ / _____ / _____ 20 _____ года

Приложение № 3
к соглашению от " ____ " ____ 20 ____ года № ____
между Правительством Омской области, органом местного
самоуправления муниципального образования
Омской области и инвестором о реализации
на территории данного муниципального образования
Омской области масштабного инвестиционного
проекта в сфере жилищного и иного строительства

(Форма)

"Утверждено"

____ / ____ / ____

М.П.

" ____ " ____ 20 ____ года

НОМЕНКЛАТУРА

жилых помещений, которые по завершении строительства многоквартирного дома
(многоквартирных домов)

и (или) в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах) на территории муниципального образования
Омской области подлежат передаче в собственность Омской области, муниципального образования Омской области,
пострадавших граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства
многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области

№ п/п	Тип жилого помещения по количеству комнат	Минимальная общая площадь жилого помещения, кв.м	Максимальная общая площадь жилого помещения, кв.м	Количество жилых помещений, шт.
1				
2				
3				
4				