



ПРАВИТЕЛЬСТВО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 декабря 2020 года № 1033-П

г. Саратов

О мерах по реализации подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации

В целях реализации подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации Правительство Саратовской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о мерах по реализации подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.
2. Министерству информации и печати области опубликовать настоящее постановление в течение десяти дней со дня его подписания.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования и действует по 31 декабря 2021 года включительно.

**Вице-губернатор Саратовской области –
Председатель Правительства
Саратовской области**



Р.В. Бусаргин

УТВЕРЖДЕНО

постановлением Правительства

Саратовской области

от 25 декабря 2020 года № 1033-П

Положение

о мерах по реализации подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и устанавливает порядок взаимодействия органов исполнительной власти Саратовской области при подготовке проекта распоряжения Губернатора Саратовской области о предоставлении в аренду без проведения торгов юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с подпунктом 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков (далее – земельный участок, земельные участки).

2. Органом исполнительной власти области, осуществляющим рассмотрение заявлений и документов юридических лиц для подготовки проекта распоряжения Губернатора Саратовской области о предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков (далее – проект распоряжения Губернатора Саратовской области), является министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства области (далее – уполномоченный орган).

3. Условием подготовки проекта распоряжения Губернатора Саратовской области является принятие юридическим лицом на себя обязательства по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, которые включены в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с указанным Федеральным законом (далее – проблемный объект).

4. Подготовка проекта распоряжения Губернатора Саратовской области осуществляется на основании сведений и документов, указанных в пунктах 8, 9 настоящего Положения.

5. Сведения о возможности предоставления в аренду запрашиваемого земельного участка для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, запрашиваются уполномоченным органом посредством межведомственного информационного взаимодействия в органах, уполномоченных на распоряжение земельными участками в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Наибольшая из кадастровой или рыночной стоимости запрашиваемого земельного участка не должна превышать размер расходов (затрат) юридического лица, фактически понесенных им для исполнения обязательств, указанных в пункте 3 настоящего Положения, установленная сводным сметным расчетом стоимости строительства проблемного объекта, подтвержденным заключением экспертизы проектной документации в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности в Российской Федерации, уменьшенный на размер стоимости помещений в проблемном объекте, перешедших к юридическому лицу в результате принятия им обязательств, указанных в пункте 3 настоящего Положения, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации.

7. Заявление юридического лица о подготовке проекта распоряжения Губернатора Саратовской области (далее – заявление) направляется в уполномоченный орган в письменной или электронной форме по выбору юридического лица.

В заявлении указывается:

полное наименование, юридический адрес и адрес места нахождения юридического лица;

сведения о запрашиваемом земельном участке (кадастровый номер, вид разрешенного использования, площадь, кадастровая стоимость, рыночная стоимость);

сведения о проблемном объекте (площадь, количество квартир, сведения о вводе в эксплуатацию);

почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым должны быть направлены ответ (уведомление) о результатах рассмотрения заявления.

8. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) перечень расходов (затрат) юридического лица, необходимых для исполнения обязательств, указанных в пункте 3 настоящего Положения, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также иных обязательств застройщика перед гражданами – участниками долевого строительства проблемного объекта;

2) сводный сметный расчет стоимости строительства проблемного объекта, а также заключение экспертизы проектной документации, подтверждающее достоверность представленного сводного сметного расчета расходов (затрат) юридического лица, необходимых для исполнения обязательств, указанных в пункте 3 настоящего Положения, в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности в Российской Федерации;

3) документы, подтверждающие выполнение юридическим лицом иных обязательств застройщика перед гражданами – участниками долевого строительства проблемного объекта (освобождение юридическим лицом строительной площадки от прав третьих лиц, оплата задолженности по арендной плате или налогу на земельный участок, на котором ведется строительство проблемного объекта, платежи за технологическое подключение к сетям инженерного обеспечения проблемного объекта). Стоимость освобождения юридическим лицом строительной площадки от прав третьих лиц подтверждается в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации. Размер понесенных юридическим лицом расходов (затрат) для выполнения иных обязательств застройщика проблемного объекта подтверждается документами об оплате в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете в Российской Федерации;

4) документы, подтверждающие переход к юридическому лицу обязательств застройщика, указанных в пункте 3 настоящего Положения (договоры участия в долевом строительстве (дополнительные соглашения к ним), в которых юридическое лицо указано как застройщик);

5) документ, подтверждающий стоимость имеющихся в проблемном объекте помещений, перешедших к юридическому лицу в результате принятия им обязательств, указанных в пункте 3 настоящего Положения, определяемую в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации на дату реализации таких помещений, но не позднее даты ввода проблемного объекта в эксплуатацию;

6) отчет об оценке рыночной стоимости запрашиваемого земельного участка, подготовленный в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации.

9. Юридическое лицо вправе представить по собственной инициативе следующие документы:

1) документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего заявление (приказ о назначении руководителем или доверенность для представителя юридического лица);

2) заверенные юридическим лицом копии учредительных документов юридического лица;

3) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) о юридическом лице;

4) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в отношении запрашиваемого земельного участка;

5) документы, подтверждающие переход к юридическому лицу обязательств застройщика, указанных в пункте 3 настоящего Положения, и находящиеся в распоряжении государственных органов и органов местного самоуправления (правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на строительство проблемного объекта);

6) разрешение на ввод в эксплуатацию проблемного объекта, выданное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности Российской Федерации.

В случае, если юридическое лицо не представило по собственной инициативе документы, указанные в части первой настоящего пункта, уполномоченный орган запрашивает соответствующие сведения посредством межведомственного информационного взаимодействия.

10. Регистрация заявления осуществляется уполномоченным органом в день его поступления с отметкой о времени и дате поступления заявления, с присвоением регистрационного номера. В случае поступления заявления после 18 часов текущего дня заявление регистрируется и считается поданным на следующий рабочий день после дня фактической подачи.

11. Основаниями для отказа в подготовке проекта распоряжения Губернатора Саратовской области являются:

11.1. Непредставление документов, указанных в подпунктах 1-6 пункта 8 настоящего Положения.

11.2. Несоблюдение требований, установленных пунктом 6 настоящего Положения.

11.3. Поступление из органов, уполномоченных на распоряжение земельными участками в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, сведений об отсутствии возможности предоставления в аренду запрашиваемого земельного участка для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

11.4. Отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию проблемного объекта, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в Российской Федерации.

12. Заявление должно быть рассмотрено уполномоченным органом не позднее 5 рабочих дней с даты поступления.

По результатам рассмотрения заявления не позднее следующего дня по окончании срока, установленного настоящим пунктом, уполномоченный орган направляет юридическому лицу уведомление об отказе в подготовке проекта распоряжения Губернатора Саратовской области при наличии оснований для отказа в подготовке проекта распоряжения Губернатора Саратовской области или о размещении информации о поступлении указанного заявления на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-коммуникационной сети Интернет.

13. При отсутствии оснований для отказа в подготовке проекта распоряжения Губернатора Саратовской области уполномоченный орган размещает информацию о поступлении указанного заявления на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-коммуникационной сети Интернет на следующий день по окончании срока, установленного пунктом 12 настоящего Положения, на срок не менее 5 рабочих дней, включая дату размещения указанной информации.

14. Уполномоченный орган по окончании срока, указанного в пункте 13 настоящего Положения, при поступлении заявлений от иных юридических лиц в течение срока размещения информации, указанной в пункте 13 настоящего Положения, рассматривает поступившие от юридических лиц

заявления по конкретному земельному участку на наличие оснований для отказа в подготовке проекта распоряжения Губернатора Саратовской области, установленных пунктом 11 настоящего Положения, и в течение 3 рабочих дней передает заявления в конкурсную комиссию, которая проводит конкурсный отбор заявлений в срок не позднее 10 рабочих дней с даты поступления их в конкурсную комиссию.

15. В целях организации конкурсного отбора заявлений уполномоченный орган осуществляет следующие функции:

создает конкурсную комиссию и утверждает ее состав, регламент работы;

утверждает конкурсную документацию;

определяет дату, время и место проведения конкурсного отбора и размещает извещение о его проведении в срок, предусмотренный конкурсной документацией;

доводит до сведения участников конкурсного отбора – юридических лиц (далее – участники) его результаты.

16. Конкурсная комиссия осуществляет следующие функции:

разрабатывает конкурсную документацию;

осуществляет оценку и сопоставление заявлений;

в случае отсутствия председателя конкурсной комиссии и заместителя председателя конкурсной комиссии назначает из числа членов комиссии лицо, руководящее работой конкурсной комиссии.

17. Общая численность конкурсной комиссии должна составлять не менее 5 человек.

В состав конкурсной комиссии входят председатель конкурсной комиссии, заместитель председателя конкурсной комиссии, секретарь конкурсной комиссии и члены конкурсной комиссии.

18. Председателем конкурсной комиссии назначается руководитель либо заместитель руководителя уполномоченного органа.

19. Работой конкурсной комиссии руководит председатель конкурсной комиссии, а в его отсутствие – заместитель председателя конкурсной комиссии либо лицо, назначенное конкурсной комиссией из числа членов комиссии.

20. Конкурсная комиссия правомочна принимать решения по вопросам ее компетенции, если на заседании присутствуют не менее 2/3 от общего количества ее членов.

21. Решение конкурсной комиссии по вопросам ее компетенции принимается открытым голосованием простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании членов конкурсной комиссии. При равенстве голосов решающим является голос председательствующего на заседании конкурсной комиссии. При несогласии с принятым решением члена комиссии, присутствующего на заседании, по его желанию в протоколе отражается его особое мнение.

22. Решение конкурсной комиссии оформляется протоколом, который подписывается председательствующим на заседании конкурсной комиссии, секретарем и всеми присутствовавшими на заседании членами конкурсной комиссии.

23. Члены конкурсной комиссии участвуют в ее работе лично.

24. Оценка и сопоставление заявлений осуществляются конкурсной комиссией в соответствии с критериями, указанными в пункте 25 настоящего Положения.

25. Критерием оценки заявлений является коэффициент, рассчитываемый как отношение расходов (затрат) лица, фактически понесенных им для исполнения обязательств, указанных в пункте 3 настоящего Положения, к наибольшей из кадастровой или рыночной стоимости земельного участка.

Коэффициент рассчитывается для каждого рассматриваемого заявления.

Победителем считается юридическое лицо, для заявления которого коэффициент является наибольшим.

При равном коэффициенте дополнительным критерием является время подачи юридическим лицом заявления. В таком случае победителем считается юридическое лицо, заявление которого зарегистрировано уполномоченным органом ранее.

26. По результатам оценки и сопоставления заявлений решением конкурсной комиссии определяется победитель конкурсного отбора.

27. Уполномоченный орган подготавливает и направляет на согласование проект распоряжения Губернатора Саратовской области в случае обращения с заявлением двух и более юридических лиц в течение 5 рабочих дней с даты определения победителя конкурсного отбора.

28. Уполномоченный орган подготавливает и направляет на согласование проект распоряжения Губернатора Саратовской области в случае поступления заявления одного юридического лица на следующий день после окончания срока размещения информации, установленного пунктом 13 настоящего Положения.

29. Согласование проекта распоряжения Губернатора области осуществляется в срок не более 30 календарных дней с даты поступления проекта распоряжения в Правительство Саратовской области.

30. Земельный участок предоставляется юридическому лицу в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на основании распоряжения Губернатора Саратовской области, указанного в пункте 29 настоящего Положения.
