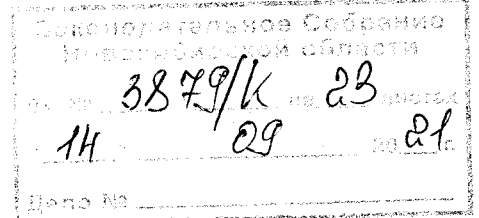




**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
(Минстрой НСО)**

Красный проспект, д.18, г. Новосибирск, 630007
Тел./факс: (383)319-64-23, тел: (383)319-64-17
E-mail: minstroy@nso.ru
www.minstroy.nso.ru



Председателю комитета
Законодательного Собрания
Новосибирской области по
строительству, жилищно-
коммунальному комплексу и
тарифам

А.Г. Терепе

На № 10 СЕН 2021 г. 7760-07-02-09/45 от _____

О предоставлении информации

Уважаемый Александр Григорьевич!

По вопросу внесения изменений в региональное законодательство и иные нормативные правовые акты, которые обсуждались 17.08.2021 на заседании рабочей группы по обсуждению проблемных вопросов, возникающих при реализации нормативных правовых актов, регулирующих отношения, связанные с реализацией масштабных инвестиционных проектов на территории Новосибирской области, сообщая следующее.

Губернатору Новосибирской области поступили предложения прокурора Новосибирской области о внесении изменений в законодательство Новосибирской области, в том числе в Закон Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Закон Новосибирской области № 583-ОЗ) и иные нормативные правовые акты Новосибирской области, регулирующие отношения, связанные с реализацией масштабных инвестиционных проектов, направленных на завершение строительства многоквартирных домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области, а также о принятии новых нормативных правовых актов Новосибирской области в указанной сфере, в том числе о принятии закона, включающего в себя все имеющиеся региональные меры социальной поддержки пострадавших граждан-участников долевого строительства.

По итогам рассмотрения поступивших предложений министерству строительства Новосибирской области поручено в срок до 20 августа 2021 года создать рабочую группу для разработки вышеуказанного закона, и рассмотрения поступившего предложения прокурора Новосибирской области.

Приказом министерства от 30.08.2021 № 576 создана рабочая группа, членами которой являетесь Вы, представители Законодательного Собрания Новосибирской области, Совета депутатов города Новосибирска, министерства юстиции Новосибирской области, мэрии города Новосибирска.

На данной рабочей группе, в том числе планируется рассмотреть поступившие ранее предложения, отражённые в таблице, а также иные предложения по внесению в законодательство, которые поступят во время ее работы.

Дополнительно сообщаю, что согласно приказу министерства от 03.09.2021 № 587 признан утратившим силу приказ министерства строительства Новосибирской области от 30.05.2016 № 173 «Об утверждении Типового порядка рассмотрения органом местного самоуправления муниципального образования Новосибирской области ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов и их соответствии критериям, установленным подпунктом 2 пункта 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области».

Кроме этого министерством разработаны:

- проект внесения изменений в часть 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 1 июля 2015 года № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»;

- проект закона «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Новосибирской области».

Вышеуказанные проекты будут рассмотрены на заседании рабочей группы, первое заседание которой планируется провести в срок до 24.09.2021. О точной дате проведения Вы будете уведомлены дополнительно.

Направляем Вам копии вышеуказанных проектов, а также приказ о создании рабочей группы

Приложение в 1 экз. на « 21 » л

Заместитель министра



А.В. Колмаков





МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

« 30 АВГ 2021 _____ г.

№ 576

г. Новосибирск

О создании рабочей группы

В целях совершенствования нормативной базы в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков на территории Новосибирской области, **п р и к а з ы в а ю:**

1. Создать рабочую группу для разработки проектов нормативных правовых актов Новосибирской области, направленных на организацию деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков на территории Новосибирской области (далее – Рабочая группа).

2. Утвердить прилагаемый состав Рабочей группы.

3. Рабочей группе представить предложения по разработке нормативных правовых актов, указанных в пункте 1 настоящего приказа, в срок до 13.09.2021.

4. Контроль за соблюдением настоящего приказа возложить на начальника управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения Е.И. Гилилицина.

Министр

И.И. Шмидт

Утвержден
приказом
министерства строительства
Новосибирской области
от 20.07.01 № 576

Состав
рабочей группы для разработки проектов нормативных правовых актов
Новосибирской области, направленных на организацию деятельности в
сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков
на территории Новосибирской области

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| Шмидт Иван Иванович | - | министр строительства Новосибирской области |
| Колмаков Алексей Викторович | - | заместитель министра строительства Новосибирской области |
| Вольтер Роман Георгиевич | - | начальник правового обеспечения министерства строительства Новосибирской области |
| Илюхин Вячеслав Викторович | - | комитет по строительству, жилищно- коммунальному комплексу и тарифам Законодательного Собрания Новосибирской области (по согласованию) |
| Калентьева Наталья Владимировна | - | заместителя начальника управления – начальника отдела законопроектных работ управления законопроектных работ и ведения регистра министерства юстиции Новосибирской области (по согласованию) |
| Колпаков Дмитрий Викторович | - | заместитель председателя постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по контролю за исполнением органами местного самоуправления и их должностными лицами полномочий по вопросам местного значения (по согласованию) |

Косинова
Олеся Леонидовна

- начальник отдела анализа в области долевого строительства управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области

Рафаэлян
Ашот Вардкесович

- член комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам (по согласованию)

Теленчинов
Роман Александрович

- заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска - начальник управления строительства и инженерного обеспечения мэрии города Новосибирска (по согласованию)

Терепа
Александр Григорьевич

- председатель комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам (по согласованию)

Тилилицин
Евгений Иванович

- начальник управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области

Трубников
Сергей Михайлович

- председатель постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству (по согласованию)
-

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Новосибирской области «О внесении изменений в статью 1 Закона Новосибирской области «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»

Разработка проекта закона Новосибирской области «О внесении изменений в статью 1 Закона Новосибирской области «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» обусловлена необходимостью реализации механизмов защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства его исполнения.

В целях завершения строительства «проблемных объектов» областными исполнительными органами государственной власти Новосибирской области совместно с органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области предусмотрены меры поддержки. Одной из таких мер является реализация масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов.

Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Закон НСО № 583-ОЗ) установлены соответствующие критерии.

Подпункт 2 пункта 1 статьи 1 Закона НСО № 583-ОЗ устанавливает критерий, согласно которому в ходе реализации проекта инициатор предоставляет не менее 2,5 % общей площади жилых помещений передаче в собственность граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, а также внесение денежных средств в размере не менее 30 миллионов рублей на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории Новосибирской области.

Земельные участки предоставляются на территории того муниципального образования Новосибирской области, в котором находятся «проблемные» объекты.

Губернатору Новосибирской области поступило предложение прокурора Новосибирской области о установления дифференцированных критериев

масштабных инвестиционных проектов в зависимости от инвестиционной привлекательности территории муниципального образования Новосибирской области (за исключением города Новосибирска).

Большая часть «проблемных» объектов расположена на территории Новосибирска. С учетом сложившейся практики реализации масштабных инвестиционных проектов внесение изменений в Закон НСО № 583-ОЗ является актуальным и необходимым. В связи с чем принято решение о необходимости внесения изменений.

Проектом предусматривается внесение не определенной фиксированной суммы на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории Новосибирской области, а внесение денежных средств в размере не менее кадастровой стоимости земельного участка, предоставляемого в аренду.

Данная позиция обусловлена следующим.

Кадастровая стоимость каждого земельного участка при его постановке на государственный кадастровый учет определяется исходя из качественных и количественных характеристик данного участка, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Основными характеристиками, влияющими на кадастровую стоимость, являются: категория земель, разрешенное использование, площадь земельного участка, а также кадастровый квартал, в котором поставлен на государственный кадастровый учет земельный участок (для категории земель населенных пунктов), либо муниципальный район (городской округ), в котором расположен земельный участок (для всех других категорий земель).

Таким образом, кадастровая стоимость земельного участка, расположенного на территории города Новосибирска, в подавляющем большинстве случаев будет выше кадастровой стоимости аналогичного по площади земельного участка, расположенного на территории муниципального образования в Новосибирской области.

Внесение данных изменений, в свою очередь, повысит инвестиционную привлекательность реализации масштабного инвестиционного проекта на территории муниципального образования Новосибирской области помимо города Новосибирска.

Проект закона состоит из 2 статей. Статьей 1 вносятся изменения в часть 1 статьи 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области». Статьей 2 определяется порядок вступления в силу закона Новосибирской области.

Министр

И.И. Шмидт

НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

О внесении изменения в статью 1 Закона Новосибирской области "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов

Принят
постановлением
Законодательного Собрания Новосибирской области
от _____ № _____

Статья 1

Внести в часть 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 1 июля 2015 года N 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (с изменениями, внесенными Законами Новосибирской области от 29 июня 2016 года № 76-ОЗ, от 5 декабря 2016 года № 112-ОЗ, от 7 мая 2018 года № 258-ОЗ, от 24 декабря 2018 года № 330-ОЗ, от 6 мая 2019 года № 368-ОЗ, от 1 июля 2019 года № 395-ОЗ, от 14 июля 2020 года № 491-ОЗ) изменение, изложив подпункт 2 пункта 1 статьи 1 в следующей редакции:

«2) реализация масштабного инвестиционного проекта в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, предполагает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью не менее 10 тысяч квадратных метров жилых помещений, из которых не менее 2,5 процента общей площади жилых помещений либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, подлежат в порядке, установленном областным исполнительным органом государственной власти, осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед

гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области, и внесение денежных средств в размере не менее кадастровой стоимости земельного участка, предоставляемого в аренду, на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории Новосибирской области.

Статья 2

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

Губернатор
Новосибирской области
А.А.Травников

НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН, ЧЬИ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ПРИВЛЕЧЕНЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ЕДИНЬИ РЕЕСТР ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ И РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Принят
постановлением
Законодательного Собрания Новосибирской области
от _____ № _____

Статья 1. Предмет правового регулирования настоящего закона

Настоящий закон регулирует отношения в сфере:

- 1) защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в предусмотренный статьей 23.1 Федерального закона 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» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) единый реестр проблемных объектов и расположенных на территории Новосибирской области (далее соответственно - защита прав участников долевого строительства, единый реестр проблемных объектов);
- 2) предотвращения ситуаций, связанных с нарушением недобросовестными застройщиками прав участников долевого строительства.

Статья 2. Правовая основа организации деятельности в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области

Правовую основу организации деятельности в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон № 214-ФЗ, федеральные законы от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Федеральный закон № 127-ФЗ), от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве)

застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Устав Новосибирской области, настоящий закон, другие областные законы, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Новосибирской области.

Статья 3. Понятия, используемые в настоящем законе

1. Для целей настоящего закона используются следующие понятия:

1) застройщик - юридическое лицо, которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

2) недобросовестный застройщик - застройщик, которым более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве, либо застройщик, который признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ;

3) инициатор проекта - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, реализующее масштабный инвестиционный проект, соответствующий одному или нескольким критериям, установленным пунктами 2 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области № 583-ОЗ;

4) проблемные объекты - многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, расположенные на территории Новосибирской области, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве либо застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ, если при банкротстве застройщика применяются правила параграфа 7 главы IX Федерального закона № 127-ФЗ.

2. Иные понятия, используемые в настоящем законе, применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации и законодательством Новосибирской области.

Статья 4. Категории граждан - участников долевого строительства и их объединений, которым предоставляется государственная поддержка

Государственная поддержка предоставляется гражданам - участникам

долевого строительства, их объединениям, чьи денежные средства привлечены для долевого строительства многоквартирных домов, включенных в единый реестр проблемных объектов 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».

Статья 5. Полномочия Законодательного Собрания Новосибирской области в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области

Законодательное Собрание Новосибирской области:

- 1) принимает областные законы в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области;
- 2) осуществляет контроль за исполнением областных законов в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области;
- 3) осуществляет иные полномочия в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Новосибирской области.

Статья 6. Полномочия Губернатора Новосибирской области и Правительства Новосибирской области в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области

1. Губернатор Новосибирской области:

1) издает распоряжения о предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности), и расположенных на территории Новосибирской области, юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершении строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов и которые расположены на территории Новосибирской области (далее - пострадавшие участники долевого строительства), по завершении строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов и которые расположены на территории Новосибирской области, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков. мип

2) утверждает план-график реализации мероприятий по восстановлению прав пострадавших участников долевого строительства;

3) подписывает ходатайство Новосибирской области о восстановлении прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории Новосибирской области (далее - ходатайство), которое направляется в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) о финансировании мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», или решения о нецелесообразности финансирования таких мероприятий (далее - решение о нецелесообразности финансирования) за счет имущества Фонда;

4) осуществляет иные полномочия в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Новосибирской области.

2. Правительство Новосибирской области:

1) определяет уполномоченный исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, осуществляющий региональный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и утверждает положение о нём; (положение о министерстве)

2) устанавливает порядок организации регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области

3) определяет перечень должностных лиц министерства строительства Новосибирской области, осуществляющих государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости; (постановление Правительства НСО от 10.04.2018 № 145-п)

4) утверждает положение о комиссии при Правительстве Новосибирской области по вопросам защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новосибирской области и ее состав; (постановление Правительства НСО №300-п)

5) утверждает порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»; (Постановление Правительства НСО № 138-п)

6) принимает в соответствии со статьей 21.1 Федерального закона № 214-ФЗ решение о создании некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда в целях урегулирования обязательств застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории

Новосибирской области, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи созданному фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ (постановление правительства НСО от 24 сентября 2019 г. № 383-п)

7) утверждает положение об условиях и порядке предоставления гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков, субсидий на оплату дополнительных расходов, необходимых для завершения строительства многоквартирных домов; (Постановление правительства НСО 80-ПА)

8) утверждает положение о предоставлении субсидий гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков в Новосибирской области, на компенсацию части расходов по оплате стоимости жилого помещения, подлежащего передаче инициатором масштабного инвестиционного проекта; (постановление Правительства Новосибирской области от 31.12.2019 № 520-п)

9) устанавливает порядок включения граждан в список претендующих на поддержку лиц, требования которых включены в реестр требований участников строительства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; (постановление Правительства Новосибирской области от 25.08.2020 № 361-п)

10) утверждает положение о предоставлении субсидий отдельным категориям граждан на компенсацию части расходов по оплате коммерческого найма жилых помещений; (постановление Правительства Новосибирской области от 30.07.2012 № 366-п)

11) утверждает государственную программу Новосибирской области "Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области" (в рамках подпрограммы выполнены мероприятия по обеспечению инженерной инфраструктурой «проблемных объектов») Постановление Правительства Новосибирской области от 20.02.2015 N 68-п

12) осуществляет иные полномочия в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Новосибирской области.

Статья 7. Полномочия уполномоченного исполнительного органа

1. Уполномоченный исполнительный орган в пределах своей компетенции:

1) осуществляют региональный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области в порядке, установленном постановлением Правительства Новосибирской области, с учетом требований к организации и проведению регионального контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных

Правительством Российской Федерации;

2) осуществляет формирование и ведение списка претендующих на поддержку лиц, требования которых включены в реестр требований участников строительства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Постановление Правительства Новосибирской области от 25.08.2020 N 361-п)

3) обращается в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

4) взаимодействует с заинтересованными органами государственной власти Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области, застройщиками, недобросовестными застройщиками, иными организациями и участниками долевого строительства по вопросам защиты прав участников долевого строительства;

5) обеспечивает организационно-техническое и (или) информационно-аналитическое обеспечение деятельности комиссии;

6) направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;

7) разрабатывает план-график реализации мероприятий по восстановлению прав пострадавших участников долевого строительства;

8) размещает в системе сведения из утвержденного Губернатором Новосибирской области плана-графика реализации мероприятий по восстановлению прав пострадавших участников долевого строительства и информацию по реализации мероприятий указанного плана-графика;

9) осуществляет в пределах своей компетенции мероприятия, предусмотренные планом-графиком реализации мероприятий по восстановлению прав пострадавших участников долевого строительства;

10) осуществляет иные полномочия в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Новосибирской области.

2. Реализация полномочий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляется уполномоченным исполнительным органам в соответствии с положением о уполномоченном исполнительном органе, утверждаемом постановлением Правительства Новосибирской области.

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления по защите прав участников долевого строительства

1. Органы местного самоуправления в соответствии с полномочиями, установленными законодательством Российской Федерации, принимают в пределах своей компетенции меры, направленные на защиту прав участников долевого строительства:

- утверждают порядок формирования и ведения реестра «проблемных»

объектов, расположенных на территории муниципального образования, для завершения строительства которых инициаторам масштабных инвестиционных проектов впоследствии могут быть предоставлены земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности либо расположенные на территории муниципального образования, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов, а также перечень документов.....;

- предоставляют инвесторам на основании распоряжения Губернатора Новосибирской области в аренду без проведения торгов земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, либо собственность на которые не разграничена для реализации масштабных инвестиционных проектов в случае, если такие проекты соответствуют критериям, установленным пунктами 2 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области № 583-ОЗ;

- устанавливают порядок формирования и ведения реестра земельных участков, которые могут быть предоставлены инициатору масштабного инвестиционного проекта при соответствии критериям, установленным пунктами 2 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области № 583-ОЗ; с обязательным размещением его на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- осуществляют муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории соответствующего муниципального образования;

- утверждают порядок рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, и их соответствии критериям, установленным пунктами 2 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области № 583-ОЗ; (Постановление мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419)

- утверждают порядок передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска. (Постановление мэрии города Новосибирска от 26.02.2018 № 709)

- оптимизируют выданные условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

- вправе изменять порядок, условия и сроки внесения арендной платы за предоставленные земельные участки для застройщиков, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 9. Формы деятельности по защите прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области

Деятельность по защите прав участников долевого строительства на территории Новосибирской области осуществляется органами государственной власти Новосибирской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством

Новосибирской области в следующих формах:

- 1) проведение проверок в отношении застройщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации, мониторинг соблюдения обязательных требований;
- 2) бесплатная юридическая помощь пострадавшим участникам долевого строительства в рамках государственной системы бесплатной юридической помощи;
- 3) правовое информирование и правовое просвещение пострадавших участников долевого строительства;
- 4) реализация масштабных инвестиционных проектов в ходе которых пострадавшим участникам долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Новосибирской области предоставляются жилые помещения;
- 5) привлечение представителей заинтересованных сторон к участию в заседаниях комиссии;
- 6) взаимодействие с органами государственной власти Российской Федерации, застройщиками, недобросовестными застройщиками, иными организациями и участниками долевого строительства по вопросам защиты прав участников долевого строительства;
- 7) оказание в пределах своей компетенции содействия участникам долевого строительства в защите их прав;
- 8) предоставление субсидий:
 - отдельным категориям граждан на компенсацию части расходов по оплате коммерческого найма жилых помещений;
 - отдельным категориям граждан на оплату дополнительных расходов, необходимых для завершения строительства многоквартирных домов
 - отдельным категориям граждан на компенсацию части расходов по оплате коммерческого найма жилых помещений;
 - для обеспечения инженерной инфраструктурой и выполнения благоустройства придомовой территории,
- 9) иные формы, не противоречащие законодательству Российской Федерации и законодательству Новосибирской области.

Статья 10. План-график реализации мероприятий по восстановлению прав пострадавших участников долевого строительства

1. Для реализации мероприятий по восстановлению прав пострадавших участников долевого строительства распоряжением Губернатора Новосибирской области утверждается план-график реализации таких мероприятий.

2. Уполномоченный исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, размещает в единой информационной системе жилищного строительства, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сведения из утвержденного плана-графика, указанного в пункте 1 настоящей статьи, и

информацию по реализации мероприятий данного плана-графика.

Статья 11. Комиссия при Правительстве Новосибирской области по вопросам защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Новосибирской области.

1. В целях обеспечения взаимодействия областных исполнительных органов государственной власти Новосибирской области, федеральных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления в Новосибирской области, организаций и граждан при решении вопросов защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов (далее - участники долевого строительства) на территории Новосибирской области, застройщики которых не исполнили либо могут не исполнить в установленный срок обязательства по вводу объекта в эксплуатацию и передаче гражданам жилых помещений.

Положение о комиссии и ее состав утверждается постановлением Правительства Новосибирской области.

2. Основными задачами комиссии являются:

1) обеспечение взаимодействия областных исполнительных органов государственной власти Новосибирской области, федеральных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления в Новосибирской области, организаций, осуществляющих деятельность по защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, организаций, осуществляющих строительство многоквартирных домов, при решении вопросов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, в том числе вопросов, связанных с завершением строительства многоквартирных домов;

2) выявление причин и условий, которые привели к нарушениям прав и законных интересов участников долевого строительства, подготовка предложений по их устранению;

3) обобщение и анализ информации о нарушениях прав и законных интересов участников долевого строительства;

4) подготовка предложений по мерам, необходимым для эффективной защиты прав и законных интересов участников долевого строительства;

5) рассмотрение предложений застройщиков, иных организаций в сфере капитального строительства, участников долевого строительства и их объединений по вопросам участия в завершении строительства объектов долевого строительства;

6) выработка рекомендаций по вопросам перехода прав и обязанностей застройщика к юридическому лицу, приобретающему земельный участок, на котором расположен незавершенный строительством объект долевого строительства.

Статья 12. Предоставление земельного участка инвестору в аренду без проведения торгов

Предлагаю в данной статье закрепить механизм реализации МИП, с самого начала:

- где инвестор узнает о земельном участке;
- почему права граждан восстанавливаются именно конкретный «проблемный объект», как он выбирается
- инвестор только один
- о том, что нельзя переуступать земельный участок,

Статья 13. Вступление в силу настоящего закона

Настоящий закон вступает в силу через десять дней со дня его официального опубликования.

Губернатор
Новосибирской области
А.А. Травников

г. Новосибирск

« _____ » _____ 2021

№ _____

Проект
постановления Правительства
Новосибирской области

О внесении изменений в постановление Правительства Новосибирской области
от 16.04.2019 № 138-п

Правительство Новосибирской области **п о с т а н о в л я е т**:

внести в постановление Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» следующие изменения:

1. В Порядке рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»:

1) подпункт 1 пункта 5 изложить в следующей редакции:

«1) заключение органа местного самоуправления о возможности реализации проекта на земельном участке, в том числе об отсутствии предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации оснований для отказа в предоставлении земельного участка, и о соответствии проекта критериям, установленным Законом Новосибирской области (в случае если земельный участок находится в муниципальной собственности или государственная собственность на земельный участок не разграничена);»;

2) пункт 10 изложить в следующей редакции:

«10. По поручению Губернатора Новосибирской области организацию рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, критериям, установленным Законом Новосибирской области и их рассмотрение осуществляет соответствующий уполномоченный орган, определяемый в соответствии с пунктом 3 настоящего постановления.»;

3) пункт 11 признать утратившим силу;

4) абзац первый пункта 12 изложить в следующей редакции:

«12. Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней с даты регистрация обращения к Губернатору Новосибирской области подготавливает заключение о возможности (невозможности) реализации проекта на земельном участке и соответствии (несоответствии) проекта критериям, установленным Законом Новосибирской области (далее - заключение уполномоченного органа), которое подписывается руководителем уполномоченного органа, и в течение 5 рабочих дней со дня подписания заключения уполномоченного органа обеспечивает рассмотрение на комиссии обращения к Губернатору Новосибирской области и документов, указанных в пунктах 5 - 7 Порядка, а также заключения уполномоченного органа.»;

5) пункт 13 изложить в следующей редакции:

«13. Уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней с даты регистрация обращения к Губернатору Новосибирской области запрашивает:

1) у областных исполнительных органов государственной власти Новосибирской области: информацию о соответствии (несоответствии) характеристик земельного участка реализации (размещению) проекта, о наличии (отсутствии) предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации оснований для отказа в предоставлении земельного участка;

2) у Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области информацию о наличии (отсутствии) предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации оснований для отказа в предоставлении земельного участка, полномочиями по распоряжению которым обладает Федеральное агентство по управлению государственным имуществом либо его территориальный орган.»;

6) пункт 14 изложить в следующей редакции:

«14. В случае если сведения и документы, указанные в пункте 13 Порядка, не представлены в уполномоченный орган в течение срока подготовки заключения уполномоченного органа, указанного в пункте 12 Порядка, уполномоченный орган продлевает срок рассмотрения обращения к Губернатору Новосибирской области не более чем на 30 дней, письменно уведомив об этом инициатора проекта, направившего обращение к Губернатору Новосибирской области и (или) орган местного самоуправления.

В срок, не превышающий 27 дней со дня получения запроса уполномоченного органа областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области направляет уполномоченному органу сведения и документы, указанные в подпункте 1 пункта 13 Порядка.».

2. В Декларации инициатора инвестиционного проекта, связанного со строительством жилья, претендующего на соответствие критериям, установленным пунктами 1, 2, 2.1 и 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»:

1) пункт 14 после слов «составляет _____ кв. м.» дополнить словами «, но не менее 2,5 % в случае реализации проекта, указанного в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ и не менее 6 % в случае реализации проекта, указанного в пунктах 1, 2.1 и 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ от общей площади жилых помещений, введенных в эксплуатацию инициатором проекта в рамках реализации проекта.»;

2) пункт 16 изложить в следующей редакции:

«16. Срок реализации проекта (срок осуществления капитальных вложений) составляет _____ года (годы), в том числе:

срок получения разрешения на строительство: _____ год;

срок завершения строительно-монтажных работ: _____ год (годы);

ввод в эксплуатацию: _____ год (годы);

срок передачи жилых помещений гражданам: _____ год (не более трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка), из которых: _____ % построено в рамках реализации проекта;

_____ % находится в собственности инициатора проекта;

срок передачи жилых помещений муниципальному образованию: _____ год (не более трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка), ;

срок внесения денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома: _____ (не более одного года с даты заключения договора аренды земельного участка), из которых:

_____ % построено в рамках реализации проекта;

_____ % находится в собственности инициатора проекта;»;

3) в пункте 19:

а) в абзацах 1, 3 и 4 после слов «не менее _____ квадратных метров жилых помещений» дополнить словами «, но не менее 6 % от общей площади жилых помещений, введенных в эксплуатацию инициатором проекта в рамках реализации проекта.»;

б) в абзаце 2 после слов «не менее _____ квадратных метров жилых помещений» дополнить словами «, но не менее 2,5 % от общей площади жилых помещений, введенных в эксплуатацию инициатором проекта в рамках реализации проекта.».

Губернатор Новосибирской области

А.А. Травников

СОГЛАСОВАНО:

Первый заместитель Председателя
Правительства Новосибирской области

В.М. Знатков
«__» _____ 2021 г.

Министр юстиции
Новосибирской области

Н.В. Омелёхина
«__» _____ 2021 г.

Министр жилищно-коммунального хозяйства
и энергетики Новосибирской области

Д.Н. Архипов
«__» _____ 2021 г.

Министр строительства
Новосибирской области

И.И. Шмидт
«__» _____ 2021 г.

Заместитель министра
строительства Новосибирской области

А.В. Колмаков
«__» _____ 2021 г.

Начальник отдела правового
обеспечения министерства строительства
Новосибирской области

Р.Г. Вольтер
«__» _____ 2021 г.

Начальник управления контроля
в области долевого строительства
и инженерного обеспечения
министерства строительства
Новосибирской области

Е.И. Тилилицин
«__» _____ 2021 г.