



**СЯСЬСТРОЙСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
(четвертый созыв)**

РЕШЕНИЕ

от 04 сентября 2023 года

№ 287

Об утверждении Порядка отбора застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области и состава комиссии по отбору застройщика

В соответствии со статьей 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21 июня 2007 года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», областным законом Ленинградской области от 11 февраля 2016 года № 01-оз «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», Приказом комитета по строительству Ленинградской области от 29 мая 2017 года №10 «Об утверждении порядка взаимодействия комитета по строительству Ленинградской области с органом местного самоуправления по вопросу подготовки комитетом по строительству Ленинградской области заключения о результатах определения соответствия проекта критериям, установленным подпунктом 4 пункта 1 статьи 3 областного закона Ленинградской области от 11.02.2016 № 1-оз «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок отбора застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по

переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области и состава комиссии по отбору застройщика, согласно приложению № 1 к настоящему решению.

2. Утвердить состав комиссии по отбору застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области, согласно приложению № 2 к настоящему решению.

3. Считать утратившим силу Решение Совета депутатов Сясьстройского городского поселения от 27.05.2020 г. № 58 «Об утверждении Порядка отбора застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования «Сясьстройское городское поселение» Волховского муниципального района Ленинградской области и состава комиссии по отбору застройщика» (в редакциях от 26.06.2020 № 70, от 26.11.2020 № 89, от 27.01.2022 № 184).

4. Решение вступает в силу со дня официального опубликования и подлежит размещению на сайте администрации Сясьстройского городского поселения – www.администрация-сясьстрой.рф.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возлагается на постоянную депутатскую комиссию по бюджету, налогам и муниципальному имуществу.

Глава Сясьстройского городского поселения
Волховского муниципального района
Ленинградской области

А.М. Белицкий

П О Р Я Д О К
проведения отбора застройщиков для реализации масштабного
инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых
домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на
территории Сясьстройского городского поселения
Волховского муниципального района
Ленинградской области

1. Общие положения

1.1. Порядок проведения отбора застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – Порядок) устанавливает процедуру взаимодействия Администрации Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация) и застройщиков, сроки и порядок представления заявок и документов и их рассмотрения, процедуру проведения отбора и принятия решения отборочной комиссией.

1.2. Реализация масштабного инвестиционного проекта предполагает строительство многоквартирных жилых домов, жилые помещения в которых передаются в собственность Сясьстройскому городскому поселению и в дальнейшем в собственность или социальный наем гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда на территории Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – Сясьстройское городское поселение), при условии, что общая площадь квартир в таком многоквартирном доме, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов.

1.3. Реализация масштабного инвестиционного проекта осуществляется на земельном участке, предоставленном в аренду застройщику без проведения торгов в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 3 областного закона Ленинградской области от 11 февраля 2016 года № 01-оз «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – Закон).

1.4. Отбор застройщиков.

1.4.1. Отбор застройщиков проводится комиссией, в состав которой входят представители Совета депутатов Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области и сотрудники Администрации.

1.4.2. Организатором отбора является Администрация (далее – Организатор отбора).

1.4.3. Местонахождение Организатора отбора: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г.Сясьстрой, ул. Советская 15-а.

1.4.4. Почтовый адрес Организатора отбора: 187420, Ленинградская область, Волховский район, г.Сясьстрой, ул. Советская 15-а

1.4.5. Адрес электронной почты Организатора отбора: syas_adm@mail.ru.

1.4.6. Номер телефона Организатора отбора: 8(81363) 54314, 54119.

2. Порядок опубликования сообщения о проведении отбора

2.1. Сообщение о проведении отбора размещается Организатором отбора на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <http://www.администрация-сясьстрой.рф> (далее – Официальный сайт) не позднее трех рабочих дней до дня начала приема заявок на отбор.

2.2. Для обеспечения проведения отбора застройщиков Организатор отбора обеспечивает публикацию согласованного с комитетом по строительству Ленинградской области информационного сообщения о проведении отбора застройщиков на официальном сайте Администрации (далее - сайт организатора отбора).

2.3. Информационное сообщение о проведении отбора должно содержать:

1) полное наименование Организатора отбора, его местонахождение, почтовый адрес, контактный телефон и адрес электронной почты;

2) порядок отбора застройщиков в целях строительства многоквартирных домов, жилые помещения в которых передаются в собственность Администрации и в дальнейшем в собственность или социальный наем гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда на территории Сясьстройского городского поселения, при условии, что общая площадь квартир в таком многоквартирном доме, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов (далее - Отбор застройщиков);

3) адрес места и время приема заявок на Отбор застройщиков;

4) срок представления заявок на Отбор застройщиков;

5) форму заявки юридического лица на Отбор застройщиков;

6) сведения и перечень документов, прилагаемых к заявке юридического лица на Отбор застройщиков;

7) потребность в квартирах для переселения граждан из аварийного жилищного фонда;

8) требования к планируемому к строительству многоквартирному дому (многоквартирным домам):

-требования к конструктивной схеме многоквартирного дома, применяемым строительным материалам и отделке жилых помещений;

-этажность многоквартирного дома;

-площади квартир многоквартирного дома;

-количество квартир многоквартирного дома;

-особые условия проектирования и строительства жилых помещений и некоторых помещений общего пользования, с указанием конкретных квартир и этажей при наличии маломобильных групп граждан, переселяемых из аварийного жилищного фонда;

-срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию

многоквартирного дома;

-срок передачи жилых помещений;

9) максимальная цена 1 квадратного метра площади жилого помещения, предназначенного для переселения граждан из аварийного жилищного фонда;

10) сведения о земельном участке:

- кадастровый номер и описание местоположения земельного участка (земельных участков), на котором (которых) планируется строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) для переселения граждан;

- площадь земельного участка (земельных участков);

- кадастровая выписка о земельном участке (земельных участков);

11) сведения о градостроительных регламентах и предельных параметрах разрешенного строительства объектов в отношении земельного участка из правил землепользования и застройки и/или документации по планировке территории (при наличии) и/или градостроительного плана (при наличии);

12) выкопировки из чертежа (чертежей) планировки территории, на котором (ых) отображены красные линии, линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и береговым полосам (при наличии), а также реквизиты документа, утверждающего проект планировки территории (при наличии);

13) документы, подтверждающие наличие возможности подключения (технологического присоединения) или технические условия подключения (технического присоединения) объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, электроснабжению, газоснабжению) и платы за подключение (технологическое присоединение) к таким сетям (копии);

14) информацию о планируемом сроке проведения Отбора застройщиков, порядок размещения информации об изменении таких сроков;

15) информацию о размещении протокола результатов Отбора застройщиков на сайте организатора отбора;

16) контактные данные должностного лица Администрации, предоставляющего информацию по вопросам подготовки и подачи документов;

17) проект договора о намерении строительства, заключаемого Администрацией с застройщиком, отобранным в целях строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) для переселения граждан (далее – проект договора о намерении строительства), согласно приложению к Порядку.

3. Критерии отбора застройщиков

3.1. Для участия в Отборе застройщиков, застройщик должен соответствовать следующим критериям:

1) размер Уставного капитала застройщика или основного хозяйственного общества, в случае если застройщик является дочерним хозяйственным обществом, должен составлять не менее 16,5 млн. рублей;

2) наличие у застройщика или основного хозяйственного общества, в случае если застройщик является дочерним хозяйственным обществом, опыта строительства не менее 7 лет и ввода в эксплуатацию объектов жилищного

строительства, общая площадь которых составляет не менее 10 тыс. кв. метров;

3) итоговая стоимость одного квадратного метра жилых помещений, приобретаемых за счет бюджетных средств с финансовой поддержкой Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, осуществляется по сметной стоимости строительства одного квадратного метра на дату утверждения положительного заключения ГАУ «Леноблгосэкспертиза» с учетом всех расходов застройщика на проектирование, технологическое присоединение к инженерным сетям, возведение и сдачу в эксплуатацию жилого дома (жилых домов), со всей внутриплощадочной и внутридомовой инфраструктурой, включая, при необходимости, устройство вспомогательных сооружений (котельных, КНС, локальных очистных сооружений и др.) и стоимостью восстановления благоустройства. При этом, построенные жилые помещения должны быть благоустроены для проживания граждан в соответствии с требованиями региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах», утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 1 апреля 2019 года № 134.

В случае получения положительного заключения за 12 месяцев до проведения конкурсных процедур по приобретению жилых помещений, приобретение жилых помещений осуществляется по сметной стоимости строительства одного квадратного метра на дату утверждения положительного заключения ГАУ «Леноблгосэкспертиза» с учетом индекса-дефлятора».

4) имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

5) отсутствие обязательств у застройщика по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

6) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица – застройщика;

7) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

8) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице – застройщике;

9) у застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной

системы Российской Федерации;

10) застройщик обязуется ввести в эксплуатацию до даты указанной в информационном сообщении о проведении отбора объекты жилищного строительства, общая площадь жилья в которых составляет не менее общей площади жилья, определенного Администрацией в конкурсной документации на приобретение квартир;

11) наличие у застройщика или учредителей организации, выступающей застройщиком, или организаций, входящих в группу компаний, опыта работы в качестве застройщика не менее чем 7 лет, подтверждаемого в целях отбора выданными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности разрешениями на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома. При этом совокупный объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов за последние 7 лет, предшествующие дате отбора, составляет не менее 10 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений;

12) отсутствие в отношении юридического лица - застройщика решения арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

13) застройщик или учредительная организация предоставляет копии годовых отчетов за 2 (два) предшествующих финансовых года, включающий бухгалтерский баланс с приложениями;

14) при проведении отбора застройщиков, преимущество имеют:

- застройщики, обеспечившие наибольшую площадь жилья, введенного в эксплуатацию за предшествующие 7 лет;
- застройщики с наибольшим размером выручки за последние 3 года;
- застройщики, обладающие наибольшим размером уставного капитала.

4. Порядок предоставления заявок на участие в отборе

4.1. Заявки на отбор принимаются Организатором отбора по адресу: 187420, Ленинградская область, Волховский муниципальный район, г. Сясьстрой, ул. Советская 15-а.

4.2. Заявки на отбор принимаются в течение **семи** рабочих дней со дня начала приема заявок, указанного в сообщении о проведении отбора. Отбор должен быть осуществлен не позднее **семи** рабочих дней со дня завершения приема заявок на отбор.

4.3. Заявка на отбор подается в письменной форме в запечатанном конверте.

4.4. Каждый конверт с заявкой на отбор, поступивший в установленный сообщением о проведении отбора срок, регистрируется организатором отбора в журнале регистрации заявок на отбор в порядке поступления конвертов с заявками на отбор. Запись о регистрации заявки на отбор включает регистрационный номер заявки, дату и время получения конверта с заявкой.

4.5. Конверт с заявкой на отбор, поступивший после истечения срока подачи заявок на отбор, не вскрывается и в отборе не участвует.

4.6. Представленные заявки на отбор не возвращаются заявителям.

4.7. Заявка включает следующие документы:

1) заключение о соответствии застройщика (или основного хозяйственного общества, в случае если застройщик является дочерним хозяйственным обществом) и проектной декларацией требованиям,

установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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» за последние 5 лет;

2) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или удостоверенную в нотариальном порядке копию такой выписки (для заявителя - юридического лица);

3) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо копия приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которыми физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель).

В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на отбор должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем (для юридического лица) или уполномоченным руководителем лицом, либо удостоверенную в нотариальном порядке копию указанной доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем, заявка на отбор должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

4) копии разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию за последние семь лет, предшествующих дате подачи заявки на отбор;

5) ситуационный план, схему типового этажа, развертку фасадов, параметры отделки и основных конструктивных решений многоквартирных домов, планируемых к строительству.

4.8. В случае если заявителем является лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, заявка должна содержать удостоверенную в нотариальном порядке копию такого договора простого товарищества.

4.9. Заявка на участие в отборе должна содержать описание входящих в ее состав документов, быть скрепленной печатью участника (для юридического лица) и подписана застройщиком, изъявившем желание участвовать в конкурсном отборе или уполномоченным таким застройщиком лицом.

4.10. Заявки на участие в конкурсном отборе, поступившие после истечения срока подачи заявок, указанного в извещении о проведении конкурсного отбора, не рассматриваются.

4.11. Организатор отбора в течение трех рабочих дней со дня завершения приема заявок проводит вскрытие конвертов с заявками и определяет соответствие заявок требованиям к составу документов. Заявители имеют право присутствовать при вскрытии конвертов с заявками. По результатам вскрытия конвертов с заявками организатором отбора составляется протокол о принятии к отбору заявок, соответствующих указанным требованиям, или об отказе в принятии к отбору заявок, не соответствующих указанным требованиям. Указанный протокол размещается на официальном сайте в течение трех рабочих дней, следующих за днем принятия решения об отборе или отказе в отборе.

5. Порядок формирования и проведения отбора Отборочной комиссией

5.1. Оценку заявок на участие в отборе застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сясьстройского городского поселения, осуществляет комиссия по отбору застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сясьстройского городского поселения (далее – отборочная комиссия), утвержденная решением Совета депутатов Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области.

Организатор отбора утверждает состав отборочной комиссии в количестве не менее пяти человек.

5.2. В состав отборочной комиссии не могут входить представители застройщиков и строительных организаций, как являющихся, так и не являющихся заявителями.

5.3. Председателем отборочной комиссии является Глава Сясьстройского городского поселения.

5.4. К полномочиям отборочной комиссии относятся:

1) оценка значений критериев, указанных в заявках застройщиков, на соответствие критериям, установленным настоящим Порядком;

2) оценка преимуществ застройщиков, в соответствии с критериями установленными настоящим Порядком;

3) выбор застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

5.5. Заседание отборочной комиссии правомочно, если на нем присутствует не менее половины членов отборочной комиссии. Решения отборочной комиссии принимаются большинством голосов присутствующих на заседании членов отборочной комиссии. В случае равенства голосов голос председательствующего на заседании отборочной комиссии является решающим.

5.6. В случае соответствия указанных в заявке на отбор критериям и требованиям отбора, отборочная комиссия принимает решение о предварительном отборе такого застройщика жилищного строительства. В случае несоответствия указанных в заявке на отбор застройщика жилищного строительства хотя бы одному критерию из числа критериев, отборочная комиссия принимает решение об отказе в отборе застройщика жилищного строительства.

5.7. Отборочной комиссией принимается решение об отборе предварительно отобранных, застройщиков жилищного строительства в случае принятия решения о соответствии требований отбора, или об отказе в отборе предварительно отобранных застройщиков жилищного строительства в случае принятия решения о несоответствии критериям и требованиям отбора.

5.8. Решение отборочной комиссии об отборе застройщиков жилищного строительства или об отказе в отборе застройщиков жилищного строительства оформляется протоколом результатов отбора, который подписывается председателем отборочной комиссии.

5.9. В протоколе результатов отбора указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения отбора;
- 2) сведения о заявках, принятых к отбору;
- 3) сведения о заявках, не принятых к отбору с указанием оснований принятия решений о непринятии к отбору или об исключении из отбора;
- 4) решения об отборе застройщиков жилищного строительства;
- 5) решения об отказе в отборе застройщиков жилищного строительства с указанием оснований отказа, которыми могут быть несоответствие указанных в заявке на отбор застройщика жилищного строительства одному или нескольким критериям и требованиям.

Протокол результатов отбора размещается на официальном сайте в течение трех рабочих дней, следующих за днем принятия решения об отборе или отказе в отборе.

5.10. К участию в конкурсном отборе допускаются застройщики, предоставившие заявку и документы, указанные в настоящем Порядке.

5.11. Заявки, представленные в нарушение требований настоящего Порядка, к участию в конкурсном отборе не допускаются.

5.12. Заявки застройщиков, допущенные к участию в конкурсном отборе и признанные соответствующими требованиям настоящего Порядка, оцениваются отборочной комиссией по следующим критериям:

Критерии оценки	Показатель критерия	Значимость критерия
Объем ввода жилья застройщиком, головной организации застройщика или компаниями, входящими в группу компаний	От 10 до 50 тысяч кв. метров	1 балл
	От 50 до 100 тысяч кв. метров	2 балла
	Более 100 тысяч кв. метров	3 балла
Объем выручки застройщика, или группы компаний за 3 последних отчетных года	До 100 млн. руб.	0 баллов
	От 100 до 200 млн. руб.	1 балл
	От 200 до 300 млн. руб.	2 балла
	Более 300 млн. руб.	3 балла
Размер уставного капитала	От 16,5 млн. рублей, но не более 50 млн. рублей	1 балл
	Более 50 млн. рублей, но не более 100 млн. рублей	2 балла
	Более 100 млн. рублей	3 балла

5.13. После оценки заявок участников отборочная комиссия сопоставляет результаты и определяет застройщиков, набравших наибольшие оценочные баллы.

5.14. Победителями отбора считаются застройщики соответствующие требованиям, установленным настоящим Порядком, при условии, что общая площадь квартир в таком многоквартирном доме, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов.

5.15. Обжалование результатов отбора осуществляется в порядке,

предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6. Порядок взаимодействия с победителем отбора застройщиков

6.1. По итогам отбора не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты размещения на официальном сайте протокола отбора застройщиков Администрация направляет в адрес юридического лица - победителя отбора застройщиков проект договора о намерении строительства, форму заявления об определении соответствия объекта критериям, установленным подпунктом 4 пункта 1 статьи 3 Закона, и признании возможным предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения (строительства) многоквартирного дома, утвержденную Приказом Комитетом по строительству Ленинградской области от 29 мая 2017 года № 10 (далее - Заявление) и перечень документов, прилагаемых к заявлению.

6.2. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения проекта договора о намерении строительства, формы Заявления и перечня документов, прилагаемых к Заявлению, подписывает проект договора о намерении строительства и оба экземпляра договора о намерении строительства, а также Заявление с прилагаемыми документами возвращает в Администрацию.

6.3. В Заявлении указываются:

1) наименование и место нахождения юридического лица, а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика (за исключением случая, если с таким заявлением обращается иностранное юридическое лицо);

2) кадастровый номер испрашиваемого земельного участка, сведения о правах на земельный участок (земельные участки), местоположение, адрес, площадь земельного участка (земельных участков);

3) реквизиты решения об утверждении проекта планировки межевания территории, если образование испрашиваемого земельного участка предусмотрено указанным проектом;

4) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае, если сведения о таких земельных участках внесены в государственный кадастр недвижимости;

5) реквизиты решения об утверждении проекта планировки территории в случае, если земельный участок предоставляется для размещения объектов, предусмотренных этим документом;

6) цель и срок использования земельного участка;

7) наименование и(или) краткая характеристика (описание) объекта, в отношении которого подается заявление;

8) почтовый адрес и(или) адрес электронной почты и контактные телефоны для связи.

6.4. К Заявлению прилагаются следующие документы:

1) нотариально заверенные копии учредительных документов

юридического лица, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, решения (протокола) о назначении руководителя;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица, в случае, если заявление и прилагаемые к нему документы представляются представителем юридического лица;

3) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если в уполномоченный орган обращается иностранное юридическое лицо;

4) копии годовых отчетов за 2 (два) предшествующих финансовых года и последний отчетный период, включающие бухгалтерский баланс с приложениями, а также отчет о прибылях и убытках с пояснительной запиской и отметкой налогового органа об их принятии (для юридических лиц, применяющих упрощенную систему налогообложения, - копия книги учета доходов и расходов, копия налоговой декларации) либо копия промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период менее года (по состоянию на первое число месяца подачи обращения);

5) копия аудиторского заключения по результатам аудита годовой бухгалтерской отчетности юридического лица за последний финансовый год, если победитель отбора обязан проводить ежегодный обязательный аудит;

б) пояснительная записка, содержащая:

- описание объекта, включая обоснование соответствия критериям, установленным подпунктом 4 пункта 1 статьи 3 Закона;

- обоснование целесообразности размещения (строительства) объекта, предполагаемый объем инвестиций, источники финансирования;

- сроки реализации размещения (строительства) объекта;

- срок и условия передачи объектов в муниципальную собственность или государственную собственность Ленинградской области;

- сведения о наличии или отсутствии у юридического лица опыта работы в сфере размещения (строительства) объектов с приложением заверенных руководителем юридического лица копий подтверждающих документов, в том числе выданных в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;

7) заверенная руководителем юридического лица справка, подтверждающая отсутствие:

возбужденных в отношении юридического лица дел о несостоятельности (банкротстве) и введенной процедуры банкротства в установленном законодательством порядке, а также процедур ликвидации или реорганизации (по состоянию на месяц подачи обращения);

наложения ареста или обращения взыскания на имущество юридического лица;

прекращения хозяйственной деятельности юридического лица либо ее приостановления органами государственной власти;

просроченной (неурегулированной) задолженности по денежным обязательствам, в том числе бюджетным кредитам, перед Российской Федерацией, Ленинградской областью и(или) муниципальными образованиями; задолженности по выплате заработной платы работникам;

юридического лица в реестрах:

- недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Федеральный закон №44-ФЗ);

- недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

- реестре недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области, ведение которого осуществляется в соответствии с областным законом Ленинградской области от 27 декабря 2013 года № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» (далее - областной закон № 107-оз).

6.5. Заявление и прилагаемые к нему документы должны соответствовать требованиям пунктов 46 и 47 раздела V «Требования к документам» Порядка определения соответствия объектов социально – культурного и коммунально – бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально – культурного и коммунально – бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», и рассмотрения заявлений юридических лиц, претендующих на земельные участки, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 28 ноября 2016 года № 451.

6.6. В случае если достоверность сведений, содержащихся в заявлении и прилагаемых документах, вызывает обоснованные сомнения, Администрация в течение трех рабочих дней со дня регистрации документов запрашивает информацию у соответствующих учреждений и организаций.

Приложение
к Порядку проведения отбора застройщиков
для реализации масштабного инвестиционного
проекта по строительству многоквартирных
жилых домов по переселению граждан из
аварийного жилищного фонда на территории
Сясьстройского городского поселения
Волховского муниципального района
Ленинградской области

ДОГОВОР
о намерении строительства с застройщиком, отобранным в целях
строительства многоквартирного жилого дома для переселения граждан,
на земельном участке, предоставляемом в аренду юридическому лицу
без проведения торгов

г. Сясьстрой

«__» _____ 20__

Администрация Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области», именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Сторона-2», в лице генерального директора _____, действующего _____ на _____ основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Основанием для заключения Договора является протокол отбора застройщиков в целях реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области» от _____ года № _____.

1.2. Договор регулирует порядок взаимодействия Сторон при реализации

мероприятий в целях осуществления строительства многоквартирного дома, в котором общая площадь квартир, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Сторона-1 обязуется:

2.1.1. Разработать и передать Стороне-2 информацию о необходимом количестве жилых помещений (далее – Квартир) с указанием типов и площадей, учитывая общую и жилую площадь Квартир (далее – Техническое задание на проектирование).

2.1.2. В установленном законом порядке предоставить в аренду Стороне-2 земельный участок, соответствующий экологическим, градостроительным, историко - культурным и иным условиям использования территории и недр в ее границах, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (далее – Проект).

2.1.3. Осуществить получение технических условий к инженерным сетям (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, прием поверхностных стоков и газоснабжения (при необходимости)) с учетом расчета нагрузок выполненных исходя из общей площади аварийного жилищного фонда планируемого к расселению в рамках региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» (далее – Программа), утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 01 апреля 2019 года № 134.

2.1.4. При необходимости осуществить корректировку правил землепользования и застройки.

2.1.5. Оказывать Стороне-2 необходимое содействие в реализации Проекта по вопросам, входящим в компетенцию Стороны-1.

2.1.6. По окончании строительства и осуществления ввода в эксплуатацию многоквартирного дома приобрести у Стороны-2 квартиры в соответствии с Техническим заданием на проектирование в соответствии с ценой одного квадратного метра, утвержденной в рамках Программы.

2.2. Сторона-2 обязуется:

2.2.1. Разработать проектно-сметную документацию проекта многоквартирного дома с учетом Технического задания на проектирование за счет собственных средств.

2.2.2. Получить положительное заключение на проектно-сметную документацию проекта многоквартирного дома с учетом Технического задания на проектирование за счет собственных средств.

2.2.3. После получения положительного заключения государственной экспертизы утвердить проектную документацию.

2.2.4. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, жилые помещения в которых передаются для переселения граждан из аварийного жилого фонда.

2.2.5. Во время строительства осуществлять строительный контроль за ходом строительства многоквартирного дома, авторский надзор выполнения

проектных решений.

2.2.6. До начала строительства многоквартирного дома получить разрешение на строительство.

2.2.7. Подготовить земельный участок для строительства и создать самостоятельно либо с привлечением иной организации геодезическую разбивочную основу для строительства.

2.2.8. Направить за семь дней до начала строительства в орган, уполномоченный на ведение государственного строительного надзора (далее – ГСН), извещение о начале работ с приложением необходимых документов.

2.2.9. Передать в орган ГСН для регистрации общих и специальные журналы работ, которые должны быть сброшюрованы и пронумерованы застройщиком, заполнены титульные листы указанных журналов.

2.2.10. По окончании журнала работ предоставлять в орган ГСН для регистрации новый журнал с пометкой «1», «2» и т.д.

2.2.11. Соблюдать требования нормативных документов по осуществлению строительного контроля в части обязанностей застройщика.

2.2.12. Оформлять в письменной форме замечания о выявленных недостатках при выполнении подрядными организациями, работ в процессе строительства.

2.2.13. Требовать от подрядных организаций, в случае обнаружения недостатков при выполнении работ до продолжения работ оформить акт об устранении недостатков.

2.2.14. При выявлении в процессе строительства необходимости отклонения параметров объекта капитального строительства от проектной документации обеспечить внесение в проектную документацию изменений, утвердить проектную документацию с новыми параметрами объекта.

2.2.15. По окончании строительства, направить в орган ГСН, извещение об окончании работ.

2.2.16. До начала эксплуатации объекта капитального строительства получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

2.2.17. Обеспечить, в том числе через подрядные организации условия для выполнения должностным лицом органа ГСН своих полномочий, предусмотренных статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 24 Положения об осуществлении ГСН в Российской Федерации.

2.2.18. Предоставлять Стороне-1 сведения о ходе реализации Проекта.

3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОНАМИ

3.1. Стороне-2 завершить строительство и получить разрешение на ввод в эксплуатацию до _____ 20____ года.

3.2. Стороне-2 уведомить Сторону-1 о готовности квартир к передаче в муниципальную собственность Стороне-1 до _____ 20____ года, предусмотренные настоящим Договором.

4. УВЕДОМЛЕНИЯ, СООБЩЕНИЯ

4.1. Все уведомления и сообщения, направляемые Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, должны быть сделаны в письменной форме.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров по настоящему Договору является для Сторон обязательным.

5.3. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (Десять) календарных дней со дня получения последней адресатом.

5.4. В случае невозможности прийти к соглашению, все споры подлежат рассмотрению в установленном законом порядке в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены только по письменному соглашению сторон, оформленному надлежащим образом.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке или по соглашению сторон.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

7.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору в течение двадцати календарных дней с момента возникновения этих обстоятельств.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона-1

Сторона -2

Приложение № 2
к решению Совета депутатов
Сясьстройского городского поселения
от 04 сентября 2023 г. № 287

СОСТАВ

комиссии по отбору застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области»

Председатель комиссии:

Белицкий Александр Мефодьевич - глава Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области

Заместитель председателя:

Григорьева Юлия Николаевна – исполняющий обязанности глава администрации Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области

Члены комиссии:

Поляшов Дмитрий Александрович – начальник отдела жилищно-коммунального хозяйства администрации Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области;

Куряшов Алексей Владимирович – депутат Совета депутатов муниципального образования «Сясьстройское городское поселение» Волховского муниципального района Ленинградской области;

Александров Анатолий Алексеевич – депутат Совета депутатов муниципального образования «Сясьстройское городское поселение» Волховского муниципального района Ленинградской области;

Филиппова Наталья Николаевна – начальник отдела по учету и финансам администрации муниципального образования «Сясьстройское городское поселение» Волховского муниципального района Ленинградской области;

Кузнецов Андрей Валериевич – заместитель начальника отдела жилищно-коммунального хозяйства администрации Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области;

Савитская Елена Валериевна – ведущий специалист (по недвижимости) администрации Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области.

Секретарь комиссии:

Секретарева Анна Владимировна– главный специалист (по строительству и архитектуре) администрации Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области.