



**Администрация
Пустомержского сельского поселения
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.10.2023 г. № 276

Об утверждении Порядка отбора застройщика для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пустомержского сельского поселения Кингисеппского 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 пунктом 4

части 1 статьи 3 областного закона Ленинградской области от 11.02.2016 № 1-03 «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», администрация

п о с т а н о в л я е т :

1. Утвердить Порядок отбора застройщика для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить состав комиссии по отбору застройщика для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

3. Постановление разместить на официальном сайте администрации Пустомержского сельского поселения: <http://www.мо-пустомержское.рф>.

4. Постановление вступает в силу с момента его подписания.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации
Пустомержского сельского поселения



Д.А. Бобрецов

ПОРЯДОК
проведения отбора застройщика для реализации масштабного
инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого
дома по переселению граждан из аварийного жилищного фонда
на территории Пустомержского сельского поселения Кингисеппского
муниципального района
Ленинградской области

1. Общие положения

1.1. Порядок проведения отбора застройщика для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (далее - Порядок) устанавливает процедуру взаимодействия Администрации Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (далее - Администрация) и застройщика, 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 многоквартирного жилого дома, жилые помещения в которых передаются в собственность Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области и в дальнейшем в собственность или социальный наем гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда на территории Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (далее - Пустомержское сельское 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 пунктом 4 части 1 статьи 3 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 застройщика.

1.4.1. Отбор застройщика проводится комиссией Администрации.

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

- 1.4.3. Местонахождение Организатора отбора: Ленинградская область, Кингисеппский район, д. Большая Пустомержа, ул.Оболенского, д.68.
- 1.4.4. Почтовый адрес Организатора отбора: 188479, Ленинградская область, Кингисеппский район, д. Большая Пустомержа, ул.Оболенского, д.68.
- 1.4.5. Адрес электронной почты Организатора отбора: pustomerga@mail.ru.
- 1.4.6. Номер телефона Организатора отбора: 8(813-75)64-366.

2. Порядок опубликования сообщения о проведении отбора

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

2.2. Для обеспечения проведения Отбора застройщика Организатор отбора обеспечивает публикацию согласованного с Комитетом по строительству Ленинградской области информационного сообщения о проведении отбора застройщика на Официальном сайте Администрации.

2.3. Информационное сообщение о проведении Отбора застройщика должно содержать:

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

2) порядок отбора застройщика в целях строительства многоквартирного дома, жилые помещения в которых передаются в собственность Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области и в дальнейшем в собственность или социальный наем гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда на территории Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, 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 застройщика);

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

4) срок представления заявок на Отбор застройщика;

5) форму заявки юридического лица на Отбор застройщика;

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

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 территорий, 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 с застройщиком, отобранным в целях строительства многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) для переселения граждан (далее - проект

договора о намерении строительства), на земельном участке, предоставляемом в аренду юридическому лицу без проведения торгов, заключаемого Администрацией с застройщиком по форме, согласно приложению к Порядку.

3. Критерии Отбора застройщика

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 работы в строительстве в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда не менее 7 лет, предшествующих дате отбора, подтверждаемого в целях отбора выданными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности разрешениями на ввод и ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства, общая площадь которых составляет не менее 10 тыс. кв. метров в совокупности;

3) итоговая стоимость одного квадратного метра жилых помещений, приобретаемых за счет бюджетных средств с финансовой поддержкой Публично-правовой компании «Фонд развития территорий», 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, КИС, 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 14 июля 2023 №497.

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) многоквартирного дома 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;

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

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

13) 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: 188479, Ленинградская область, Кингисеппский район, д. Большая Пустомержа, ул.Оболенского, д.68.
- 4.2. Заявки на Отбор принимаются в течение пяти рабочих дней со дня начала приема заявок, указанного в сообщении о проведении Отбора застройщика. Отбор застройщика должен быть осуществлен не позднее пятнадцати рабочих дней со дня завершения приема заявок на Отбор застройщика.
- 4.3. Заявка на Отбор застройщика подается в письменной форме в запечатанном конверте.
- 4.4. Каждый конверт с заявкой на Отбор застройщика, поступивший в установленный сообщением о проведении Отбора застройщика срок, регистрируется Организатором отбора в журнале регистрации заявок на Отбор застройщика в порядке поступления конвертов с заявками на Отбор застройщика. Запись о регистрации заявки на Отбор застройщика включает регистрационный номер заявки, дату и время получения конверта с заявкой.

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

4.6. Представленные заявки на Отбор застройщика не возвращаются заявителям.

4.7. Заявка на Отбор застройщика включает следующие документы:

1) заключение о соответствии застройщика (или основного хозяйственного общества, в случае если застройщик является дочерним хозяйственным обществом) и проектной декларации 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 застройщика 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 застройщика 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 многоквартирного дома, планируемого 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 застройщиков должна содержать описание входящих в ее состав документов, быть скрепленной печатью участника (для юридического лица) и подписана застройщиком, изъявившем желание участвовать в Отборе застройщиков или уполномоченным таким застройщиком лицом.

4.10. Заявки на участие в Отборе застройщиков, поступившие после истечения срока подачи заявок, указанного в извещении о проведении Отбора застройщиков, 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 застройщиков заявок, соответствующих указанным требованиям, или об отказе в принятии к Отбору застройщиков заявок, не соответствующих указанным требованиям. Указанный протокол размещается на Официальном сайте в течение трех рабочих дней, следующих за днем принятия решения о принятии заявок на участие в Отборе застройщика или отказе в принятии заявок на участие в Отборе застройщика.

5. Порядок формирования и проведения Отбора застройщика Отборочной комиссией

5.1. Оценку заявок на участие в Отборе застройщика для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пустомержского сельского поселения, осуществляет комиссия по

отбору застройщика для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пустомержского сельского поселения (далее - отборочная комиссия), утвержденная муниципальным правовым актом Администрации.

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

5.2. В состав отборочной комиссии включаются представители администрации Пустомержского сельского поселения, подведомственных учреждений, совета депутатов Пустомержского сельского поселения.

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

5.4. Председателем отборочной комиссии является глава администрации Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

5.5. К полномочиям отборочной комиссии относятся:

- 1) принятие решения об отказе в участии заявки в Отборе застройщика в случае не соответствия требованиям предъявляемым к застройщикам настоящим Порядком.
- 2) оценка значений критериев, указанных в заявках застройщика, на соответствие критериям, установленным настоящим Порядком;
- 3) оценка преимуществ застройщика, в соответствии с критериями установленными настоящим Порядком;
- 4) выбор застройщика для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

5.6. 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.

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

5.8. Решение отборочной комиссии об Отборе застройщика или об отказе в Отборе застройщика оформляется протоколом результатов Отбора застройщика, который подписывается председателем отборочной комиссии.

5.9. В протоколе результатов Отбора застройщика указываются:

1. сведения о месте, дате и времени проведения Отбора застройщика;

2. сведения о заявках, принятых к Отбору застройщика;
3. сведения о заявках, не принятых к Отбору застройщика, с указанием оснований принятия решений о недопущения заявки к Отбору застройщика;
4. решения об Отборе застройщика;
5. решения об отказе в участии в Отборе застройщика с указанием оснований отказа, которыми могут быть несоответствие указанных в заявке на Отбор застройщика одному или нескольким критериям и требованиям.

Протокол результатов Отбора застройщика размещается на Официальном сайте в течение трех рабочих дней, следующих за днем принятия решения об Отборе застройщика или отказе в Отборе застройщика.

- 5.10. К участию в Отборе застройщика допускаются застройщики, предоставившие заявку и документы, указанные в настоящем Порядке.
- 5.11. Заявки, представленные в нарушение требований настоящего Порядка, к участию в Отборе застройщика не допускаются.
- 5.12. Заявки застройщика, допущенные к участию в Отборе застройщика 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 застройщика, набравшего наибольшие оценочные баллы.

5.14. Победителями Отбора застройщика считается застройщик соответствующий 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 застройщика осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6. Порядок взаимодействия с победителем Отбора застройщика

6.1. По итогам Отбора застройщика не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты размещения на Официальном сайте протокола Отбора застройщика Администрация направляет в адрес победителя Отбора застройщика (далее - юридического лица) 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 Комитета по строительству Ленинградской области от 29 мая 2017 года № 10 (далее - Заявление) и перечень документов, прилагаемых к Заявлению.

В проекте договора о намерении строительства предусматриваются обязательства застройщика по реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома (многоквартирных домов) для переселения граждан в соответствии с условиями, указанными в сообщении об отборе; способы и размер обеспечения обязательств, а также штрафные санкции за нарушение условий договора.

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) схема границ земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане территории с указанием координат характерных точек границ земельного участка (с использованием системы координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости), на котором (которых) планируется размещение (строительство) объекта;

3) кадастровый номер испрашиваемого земельного участка, сведения о правах на земельный участок (земельные участки), местоположение, адрес,

площадь земельного участка (земельных участков);

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

5) 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;

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

7) цель и срок использования земельного участка;

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

9) 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;

6) пояснительная записка, содержащая:

- описание объекта, включая обоснование соответствия критериям, установленным пунктом 4 части 1 статьи 3 областного 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 6.1 и 6.2 раздела VI Порядка определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Областным законом, и рассмотрения заявлений юридических лиц, претендующих на земельные участки, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 28.11.2016 № 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.

7. Порядок взаимодействия Администрации с комитетом по строительству Ленинградской области

7.1. Администрация в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты проведения Отбора застройщиков подготавливает заключение о возможности предоставления победителю Отбора застройщиков (далее - юридическому лицу) земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов для переселения граждан (далее - заключение), которое должно содержать следующие сведения:

а) о праве на земельный участок, предназначенный для реализации (создания) проекта, об отсутствии прав на данный земельный участок у физических или юридических лиц;

б) о соответствии вида разрешенного использования испрашиваемого земельного участка утвержденным документам территориального планирования муниципального образования, правилам землепользования и застройки муниципального образования, документации по планировке территории для размещения объектов местного значения (при наличии);

в) об отсутствии в соответствии с федеральными законами ограничений, запрета либо оснований для отказа в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов (в предварительном согласовании предоставления земельного участка, в случае если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или границы такого участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»);

г) о соответствии проекта, предлагаемого к реализации юридическим лицом, критериям, установленным пунктом 4 части 1 статьи 3 Областного

закона;

д) об отсутствии в отношении юридического лица одного из следующих обстоятельств:

- прохождения процедуры реорганизации, ликвидации, а также нахождения в одной из процедур, применяемой в деле о банкротстве;

- наличия задолженности по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности, по требованиям граждан, перед которыми юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, задолженности за переданные товары, выполненные работы и оказанные услуги, суммы займа с учетом процентов, подлежащих уплате юридическим лицом, задолженности, возникшей вследствие неосновательного обогащения и вследствие причинения вреда имуществу физических и юридических лиц, а также задолженности, вытекающей из обязанности юридического лица уплатить кредиторам определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и(или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством основанию;

- наличия ареста или процедур обращения взыскания на имущество юридического лица;

- приостановления деятельности в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- наличия фактов нарушения требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов, в том числе нарушения сроков передачи участникам долевого строительства объектов долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, а также установления случаев нецелевого использования юридическим лицом денежных средств, уплаченных участниками долевого строительства по таким договорам;

наличия сведений о юридическом лице в:

- реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ;

- реестре 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 № 107-03.

7.2. Администрация в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подготовки заключения направляет заключение, протокол отбора, копию

проекта договора о намерении строительства, Заявление с приложенными документами в комитет по строительству Ленинградской области.

7.3. Комитет по строительству Ленинградской области регистрирует документы, поступившие из Администрации, проводит их проверку, готовит заключение о результатах определения соответствия проекта критериям, установленным пунктом 4 части 1 статьи 3 Областного закона, и направляет его и Заявление с приложенными документами в Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом, в порядке и в сроки, определенные Порядком 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 пунктом 4 части 1 статьи 3 Областного закона, утвержденным приказом комитета по строительству Правительства Ленинградской области от 29.05.2017 № 10.

7.4. Администрация осуществляет подписание и регистрацию договора о намерении строительства в течение 3 (трех) рабочих дней после заключения договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) для граждан, переселяемых из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области, при условии, что общая площадь квартир в таком многоквартирном доме, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов.

8. Обжалование результатов конкурсного отбора

Обжалование результатов конкурсного отбора осуществляется в порядке, предусмотренном с законодательством Российской Федерации.

Приложение
к Порядку проведения отбора
застройщика, для реализации
масштабного инвестиционного проекта
по строительству многоквартирного
жилого дома по переселению граждан из
аварийного жилищного фонда на
территории Пустомержского сельского
поселения Кингисеппского
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**

д. Большая Пустомержа

«_» _____ 20__ г.

Администрация Пустомержского сельского поселения
Кингисеппского 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
застройщика, в целях реализации масштабного инвестиционного проекта
по строительству многоквартирного дома для переселения граждан из
аварийного жилищного фонда на территории Пустомержского сельского
поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области
от _____ №_____.

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, освобожденный от зелёных насаждений, сооружений и инженерных сетей, 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 14 июля 2023 № 497.

2.1.4. При необходимости, в сроки, согласованные со Стороной-2, обеспечить за счет средств муниципального образования строительство и/или реконструкцию внеплощадочных инженерных сетей (водоснабжения, водоотведения, прием поверхностных стоков, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения) до границ земельного участка. При этом инженерные сети должны соответствовать техническим условиям.

2.1.5. При необходимости осуществить корректировку правил землепользования и застройки.

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

2.1.7. При необходимости, в сроки, согласованные со Стороной 2 обеспечить за счет средств муниципального образования строительство и/или реконструкцию внеплощадочных инженерных сетей (водо-снабжения, водоотведения, прием поверхностных стоков, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения) до границ земельного участка. При этом инженерные сети должны соответствовать техническим условиям».

2.1.8. Обеспечить доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, предоставляемому в аренду.

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 общий 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 01 августа 2025 года.

3.2. Стороне-2 уведомить Сторону-1 о готовности Квартир к передаче в муниципальную собственность Стороне-1 до 15 августа 2025 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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

Администрация Пустомержского
сельского поселения
Кингисеппского муниципального
района Ленинградской области
188479, д. Большая Пустомержа ул.
Оболенского, д.68,
Кингисеппского района
Ленинградской области
СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА
РОССИИ//УФК по Ленинградской
области, г. Санкт-Петербург
БИК 044030098
Единый казначейский счет –
40102810745370000098
Единый счет бюджета -

Сторона-2

03231643416214484500
ИНН/ КПП 4707023360 /
470701001
Код ОКПФ 81
Код ОКПО 04183061
Код ОКТМО 41621448
Код ОКОГУ 32200
Код ОКФС 14
Код ОКВЭД 84.11.35
Государственный
регистрационный номер
1054700340420 от 29.12.2005 года.
Тел/факс : 8(81375)-6-43-66

Глава администрации
Пустомержского сельского
поселения

_____ / Д.А. Бобрецов

СОСТАВ

комиссии по Отбору застройщика для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома по переселению граждан из аварийного жилищного фонда территории Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области

Председатель комиссии

Бобрецов Дмитрий Александрович - глава администрации Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

Заместитель председателя

Артемьев Алексей Александрович – ведущий специалист администрации Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

Члены комиссии:

Стерлягов-Созин Павел Викторович – специалист 1 категории администрации Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

Крючкова Светлана Григорьевна – специалист 1 категории администрации Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

Секретарь комиссии:

Кронова Оксана Георгиевна – секретарь администрации Пустомержского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.