



# Правительство Нижегородской области

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31.10.2023

№ 963

**О внесении изменений в Порядок заключения Правительством Нижегородской области соглашения о принятии на себя юридическим лицом обязательства, которое является основанием для признания инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», утвержденный постановлением Правительства Нижегородской области от 26 января 2022 г. № 41**

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

1. Внести в Порядок заключения Правительством Нижегородской области соглашения о принятии на себя юридическим лицом обязательства, которое является основанием для признания инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», утвержденный постановлением Правительства Нижегородской области от 26 января 2022 г. № 41, следующие изменения:

1.1. В пункте 1 слова «, Законом Нижегородской области от 30 июня 2020 г. № 63-З «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, и некоммерческих организаций, созданных гражданами, пострадавшими

от действий (бездействия) таких застройщиков, на территории Нижегородской области» исключить.

1.2. В пункте 2:

1.2.1. Подпункт 1 изложить в следующей редакции

«1) Объект – объект незавершенного жилищного строительства, расположенный на территории Нижегородской области, для строительства которого привлечены денежные средства граждан пострадавших от действий (бездействия) застройщика, признанного несостоятельным (банкротом) в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и требования которых включены в реестр требований участников строительства, и (или) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;».

1.2.2. В подпункте 2 слова «и права которых нарушены,» заменить словами «и (или) права которых нарушены».

1.2.3. В подпункте 3 слова «и права которых нарушены» заменить словами «и (или) права которых нарушены, в порядке, предусмотренном параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»».

1.2.4. В подпункте 6:

абзац шестнадцатый после слов «выплатой участникам долевого строительства» дополнить словами «и гражданам, требования которых включены в реестр требований участников строительства,»;

абзац восемнадцатый после слов «сметной документации» дополнить словами «, входящей в состав проектной документации,».

1.3. Абзац первый пункта 3 изложить в следующей редакции:

«3. Инвестор, имеющий намерение получить в качестве компенсации затрат на завершение строительства Объекта земельный участок (земельные участки) в аренду без проведения торгов в соответствии

с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З, вправе обратиться в письменной форме с ходатайством о намерении принять на себя обязательства по выполнению мероприятий, направленных на завершение строительства и ввод в эксплуатацию Объекта (далее – ходатайство), в уполномоченный орган исполнительной власти Нижегородской области (далее – уполномоченный орган): в инспекцию государственного строительного надзора Нижегородской области (далее – Инспекция) – в случае, если денежные средства граждан привлечены в установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» порядке; в министерство строительства Нижегородской области (далее – Минстрой) – в случае, если денежные средства были привлечены застройщиком Объекта иным способом.».

1.4. Пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления ходатайства Инвестора, указанного в пунктах 3 и 18 настоящего Порядка, в уполномоченный орган:

- Инспекция включает вопрос о рассмотрении поступившего ходатайства и целесообразности организации работы в соответствии с настоящим Порядком в повестку очередного заседания рабочей группы межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области, созданной постановлением Правительства Нижегородской области от 15 мая 2018 г. № 345 (далее – рабочая группа);

- Минстрой направляет в Инспекцию письмо с предложением о включении вопроса по рассмотрению поступившего ходатайства и

целесообразности организации работы в соответствии с настоящим Порядком в повестку очередного заседания рабочей группы.

Инспекция в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления письма Минстроя включает в повестку очередного заседания рабочей группы данный вопрос.

При подаче ходатайства по Объекту, в отношении которого отсутствуют сведения о его постановке на кадастровый учет, к ходатайству в обязательном порядке прилагается заключение специализированной организации (являющейся членом саморегулируемой организации соответствующего вида), по результатам инженерного обследования строительных конструкций объекта, содержащее информацию о степени его строительной готовности.

Возможность вовлечения земельного участка (в том числе дополнительного земельного участка, указанного в пункте 18 настоящего Порядка), запрашиваемого в ходатайстве в качестве компенсационной меры в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона 192-З, в случае отсутствия градостроительной информации по запрашиваемому земельному участку предварительно рассматривается межведомственной комиссией по содействию реализации инвестиционных проектов по строительству (реконструкции) объектов капитального строительства на территории Нижегородской области – «Центр содействия реализации инвестиционных проектов по строительству (реконструкции) объектов капитального строительства на территории Нижегородской области и оформления земельных отношений», на основании ходатайства уполномоченного органа.».

1.5. Пункт 5 дополнить абзацем следующего содержания:

«- о возможности (невозможности) предоставления дополнительного компенсационного земельного участка.».

1.6. В пункте 6 и далее по тексту Порядка слово «Инспекция» в соответствующем падеже заменить словами «уполномоченный орган» в соответствующем падеже.

1.7. В подпункте 3 пункта 8 слово «инспекцию» заменить словами «уполномоченный орган».

1.8. В пункте 9:

1.8.1. Слово «Инспекцией» заменить словами «уполномоченным органом».

1.8.2. Дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае принятия рабочей группой решения о целесообразности предоставления дополнительного компенсационного земельного участка Инвестору уполномоченный орган совместно с министерством осуществляет подготовку проекта дополнительного соглашения к Соглашению. Проект дополнительного соглашения направляется уполномоченным органом на согласование и подписание в соответствии с Регламентом Правительства Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 11 декабря 2009 г. № 920.».

1.9. В пункте 10:

1.9.1. Абзац первый изложить в следующей редакции:

«10. После исполнения мероприятий, предусмотренных пунктом 9 Порядка, Инвестор обращается в министерство с ходатайством о реализации инвестиционного проекта в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З.».

1.9.2. В абзаце втором слова «статьи Закона № 192-З» заменить словами «статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З».

1.10. Пункты 13–20 изложить в следующей редакции:

«13. По итогам рассмотрения ходатайства о реализации инвестиционного проекта по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства и полученных заключений Совет принимает решение о соответствии (несоответствии) данного инвестиционного проекта критериям, установленным статьей 8<sup>1</sup> Закона № 192-З, и о возможности (невозможности) предоставления запрашиваемого земельного участка без проведения торгов в целях реализации

масштабного инвестиционного проекта Нижегородской области в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З.

При необходимости Совет утверждает «дорожную карту» реализации инвестиционного проекта.

Инвестор, ответственные исполнители, определенные в «дорожной карте» реализации инвестиционного проекта, выполняют рекомендованные мероприятия, предусмотренные «дорожной картой» реализации инвестиционного проекта.

Информацию о выполнении мероприятий, предусмотренных «дорожной картой» реализации инвестиционного проекта, Инвестор, ответственные исполнители, определенные в «дорожной карте» реализации инвестиционного проекта, направляют в министерство.

14. На основании решения Совета о соответствии инвестиционного проекта критериям, установленным статьей 8<sup>1</sup> Закона № 192-З, и о возможности предоставления запрашиваемого земельного участка без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта Нижегородской области в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З министерство в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения информации о выполнении мероприятий, предусмотренных «дорожной картой» реализации инвестиционного проекта, осуществляет подготовку проекта распоряжения Губернатора Нижегородской области о признании инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области, но не ранее получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, проводимой, в том числе, в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, или положительного заключения экспертизы сметной документации, входящей в состав проектной документации, выданного государственным бюджетным учреждением Нижегородской области «Нижегородсмета», если в отношении проектной документации объектов капитального

строительства и результатов инженерных изысканий в случаях, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности, не осуществлялось проведение государственной экспертизы.

При принятии Советом решения о соответствии инвестиционного проекта критериям, установленным статьей 8<sup>1</sup> Закона № 192-З, и о возможности предоставления запрашиваемого земельного участка без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта Нижегородской области в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З в отношении Объекта, для строительства которого привлечены денежные средства граждан пострадавших от действий (бездействия) застройщика, признанного несостоятельным (банкротом) в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и требования которых включены в реестр требований участников строительства, подготовка проекта распоряжения Губернатора Нижегородской области о признании инвестиционного проекта заявителя масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области осуществляется министерством в сроки, установленные настоящим пунктом, после получения информации о выполнении мероприятий, предусмотренных «дорожной картой» реализации инвестиционного проекта, и определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, предусмотренного пунктом 3 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

Распоряжение Губернатора Нижегородской области о признании инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области направляется министерством Инвестору в течение 2 (двух) рабочих дней со дня его подписания.

15. После выполнения мероприятий «дорожной карты» реализации инвестиционного проекта и в случае необходимости формирования или уточнения границ земельного участка для реализации инвестиционного

проекта по строительству Инвестор осуществляет указанные мероприятия, направляет в министерство подготовленную и подписанную кадастровым инженером XML-схему для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

16. После постановки земельного участка на государственный кадастровый учет министерство организует проведение рыночной оценки земельного участка, Минстрой организует работу по включению земельного участка в Перечень.

Размер рыночной стоимости компенсационного земельного участка определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

17. После исполнения мероприятий, установленных пунктами 14 и 16 настоящего Порядка, получения сведений о вводе Объекта в эксплуатацию министерство направляет Инвестору информацию о возможности обращения с заявлением о предоставлении земельного участка (земельных участков).

В случае принятия Советом положительного решения в отношении Объекта, для строительства которого привлечены денежные средства граждан пострадавших от действий (бездействия) застройщика, признанного несостоятельным (банкротом) в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и требования которых включены в реестр требований участников строительства, инвестором к заявлению о предоставлении земельного участка (земельных участков) прилагается заключенное Соглашение, а также определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, предусмотренного пунктом 3 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

18. Инвестор после завершения строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию направляет в уполномоченный орган информацию о затратах на завершение строительства Объекта.

Из данных затрат вычитается рыночная стоимость свободных помещений, за исключением помещений общего пользования.

Рыночная стоимость свободных помещений в Объекте, приобретаемых Инвестором в связи с завершением строительства, определяется независимым оценщиком за счет Инвестора с получением заключения саморегулируемой организации оценщиков (далее – СРО) о подтверждении рыночной стоимости.

Размер указанных затрат утверждается решением рабочей группы.

После завершения строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию министерство повторно организует проведение рыночной оценки компенсационного земельного участка.

В случае, если рыночная стоимость компенсационного земельного участка (компенсационных земельных участков) превышает размер затрат на завершение строительства Объекта, подтвержденных проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы, разница вносится в областной бюджет в установленном законодательством Нижегородской области порядке.

В случае, если размер понесенных Инвестором затрат на завершение строительства Объекта, определенных в соответствии с настоящим пунктом, превышает рыночную стоимость компенсационного земельного участка, Инвестор вправе обратиться за дополнительным компенсационным земельным участком с ходатайством о реализации инвестиционного проекта в соответствии с подпунктом «б» пункта 5 части 4 статьи 8<sup>1</sup> Закона № 192-З в министерство при условии предварительного одобрения возможности предоставления дополнительного компенсационного участка рабочей группой. Рассмотрение указанного ходатайства осуществляется в соответствии с Порядком, утвержденным постановлением № 46, с учетом особенностей, установленных настоящим Порядком.

В целях рассмотрения вопроса о возможности предоставления дополнительного компенсационного участка Инвестор обращается с

ходатайством о предоставлении дополнительного компенсационного земельного участка в уполномоченный орган. Указанное ходатайство рассматривается рабочей группой в соответствии с настоящим Порядком.

19. После получения сведений, предусмотренных пунктом 18 настоящего Порядка, уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта дополнительного соглашения к Соглашению в срок не более 15 (пятнадцати) рабочих дней, направление на согласование и подписание в соответствии с Регламентом Правительства Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 11 декабря 2009 г. № 920.

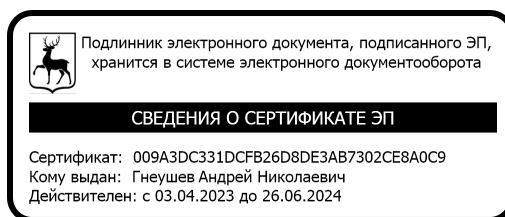
Проект дополнительного соглашения содержит информацию о компенсационном земельном участке (земельных участках), о его рыночной стоимости, общей сумме затрат на завершение строительства Объекта, определенных в соответствии с пунктом 18 настоящего Порядка.

20. Действие положений настоящего Порядка не распространяется на жилищно-строительные кооперативы, выступающие в качестве застройщиков.».

1.11. Пункты 21 и 22 признать утратившими силу.

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

И.о.Губернатора



А.Н.Гнеушев