

ПРАВИТЕЛЬСТВО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 октября 2025 года

№ 512-п

г. Омск

О реализации отдельных положений Закона Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»

В соответствии с пунктами 3 – 8 статьи 4 Закона Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» (далее – Закон Омской области) Правительство Омской области постановляет:

1. Утвердить:

1) Порядок заключения соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован масштабный инвестиционный проект, и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта (далее – Соглашение) согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) типовую форму Соглашения согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3) Порядок реализации Соглашения, а также порядок передачи инвестором помещений, объектов капитального строительства согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Установить, что инвесторы, которым предоставлены земельные участки без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов согласно пунктам 3, 4 статьи 4 Закона Омской области до вступления в силу настоящего постановления, участвуют в реализации настоящего постановления в случае заключения соответствующих соглашений.

3. В пункте 6 приложения № 1 «Порядок предоставления жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей,

лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лицам, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, по договорам найма специализированных жилых помещений и договорам социального найма жилых помещений жилищного фонда Омской области» к постановлению Правительства Омской области от 19 декабря 2012 года № 284-п слова «в соответствии с Порядком реализации соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного и иного строительства и использования жилых помещений, строительство которых предусматривается масштабным инвестиционным проектом в сфере жилищного и иного строительства, утвержденным постановлением Правительства Омской области от 7 июля 2021 года № 278-п,» заменить словами «в соответствии с Порядком реализации соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован масштабный инвестиционный проект, и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта, а также порядком передачи инвестором помещений, объектов капитального строительства, утвержденным Правительством Омской области,».

4. В постановлении Правительства Омской области от 4 июля 2024 года № 374-п «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Омской области» пункт 3 исключить.

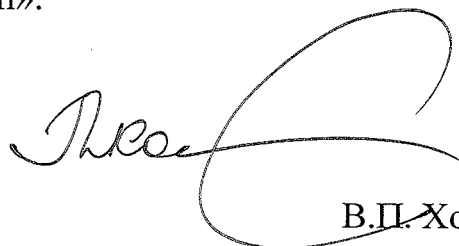
5. В постановлении Правительства Омской области от 12 декабря 2024 года № 714-п «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Омской области» пункт 2 исключить.

6. Признать утратившими силу:

1) постановление Правительства Омской области от 7 июля 2021 года № 278-п «О реализации отдельных положений Закона Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»;

2) постановление Правительства Омской области от 26 сентября 2024 года № 555-п «О внесении изменений в постановление Правительства Омской области от 7 июля 2021 года № 278-п».

Губернатор Омской области,
Председатель Правительства
Омской области



В.П. Хоценко

ПОРЯДОК

заключения соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован масштабный инвестиционный проект, и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта

1. Настоящий Порядок устанавливает правила заключения соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован масштабный инвестиционный проект (в случае, предусмотренном областным законодательством) (далее – орган местного самоуправления), и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного и иного строительства (далее соответственно – Соглашение, Проект).

2. Соглашение заключается в связи с принятием распоряжения Губернатора Омской области о соответствии Проекта одному из критериев, предусмотренных пунктами 3 – 8 статьи 4 Закона Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов».

3. Соглашение заключается в соответствии с типовой формой, утвержденной Правительством Омской области.

4. Министерство строительства и архитектуры Омской области (далее – Министерство) в течение 7 рабочих дней со дня принятия распоряжения Губернатора Омской области, указанного в пункте 2 настоящего Порядка, осуществляет подготовку проекта Соглашения в трех экземплярах и направляет его для подписания в орган местного самоуправления и инвестору.

5. Орган местного самоуправления, инвестор в течение 10 рабочих дней со дня получения проекта Соглашения подписывают его и направляют в Министерство.

6. Министерство направляет проект Соглашения, подписанный органом местного самоуправления, инвестором, Губернатору Омской области, Председателю Правительства Омской области в течение 5 рабочих дней со дня его поступления в Министерство. Соглашение считается заключенным с даты его подписания всеми сторонами.



(Типовая форма)

СОГЛАШЕНИЕ № _____

между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован масштабный инвестиционный проект, и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта
(далее – Соглашение)

г. Омск

«___» _____ года

Правительство Омской области, именуемое в дальнейшем «Правительство», в лице Губернатора Омской области, Председателя Правительства Омской области _____, действующего (-ей) на основании Устава (Основного Закона) Омской области, исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован масштабный инвестиционный проект (в случае, предусмотренном областным законодательством), именуемый в дальнейшем «Орган местного самоуправления», в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, именуемые совместно «Уполномоченные органы», и _____, именуемое(-ый) в дальнейшем «Инвестор», в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, именуемые совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона», в соответствии с пунктом _____ статьи 4 Закона Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» (далее – Закон), распоряжением Губернатора Омской области _____

(далее – распоряжение Губернатора Омской области) заключили Соглашение о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. Предметом Соглашения является определение условий осуществления совместных действий Сторон по реализации Инвестором масштабного инвестиционного проекта (далее – Проект) на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) _____ (далее – земельный участок).

2. Срок действия Соглашения

2.1. Срок действия Соглашения устанавливается на срок реализации Проекта, определенный согласно бизнес-плану (технико-экономическому обоснованию) Проекта, представленному Инвестором при обращении за определением соответствия Проекта критерию, предусмотренному Законом, – до _____ года.

По истечении указанного в настоящем пункте срока действие Соглашения прекращается.

2.2. Допускается продление срока действия Соглашения по взаимному согласию Сторон.

Продление срока действия Соглашения является основанием для продления срока действия договоров аренды земельных участков, заключенных в соответствии с Соглашением, либо заключения таких договоров на новый срок в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Стороны обязуются способствовать выполнению Соглашения в соответствии с законодательством, для чего в случае необходимости взаимно информировать друг друга об обстоятельствах, препятствующих выполнению Соглашения, и предпринимать согласованные действия по его выполнению.

3.2. В течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории или внесения изменений в утвержденную документацию по планировке территории во исполнение Инвестором обязательств, предусмотренных пунктом 3.6.2 Соглашения, утверждается график осуществления мероприятий по реализации Проекта (далее – График) в соответствии с Законом и постановлением Правительства Омской области о реализации отдельных положений Закона (далее – Постановление). После

утверждения Сторонами График становится неотъемлемой частью Соглашения.

В течение срока реализации Проекта Стороны при наличии обоснований вносят изменения в График в случаях изменения показателей, отраженных в Графике, в том числе:

- при внесении изменений в утвержденную документацию по планировке территории;

- при получении разрешения на строительство многоквартирного дома, объекта капитального строительства, сети инженерно-технического обеспечения, строительство которых осуществляется на земельном участке (земельных участках), предоставленном (предоставленных) для реализации Проекта, или внесении изменений в такое разрешение;

- в случае досрочного выполнения Инвестором обязательств по передаче помещений, объектов капитального строительства, сетей инженерно-технического обеспечения.

3.3. В течение одного месяца со дня постановки на государственный кадастровый учет земельного участка (земельных участков), образованного (образованных) в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории или изменениями в документацию по планировке территории, Уполномоченные органы согласно обращению Инвестора обеспечивают подготовку и направление Губернатору Омской области проекта распоряжения Губернатора Омской области о соответствующем изменении распоряжения Губернатора Омской области. В течение одного месяца после принятия указанного правового акта Стороны обеспечивают заключение дополнительного соглашения к Соглашению в целях изменения в пункте 1.1 Соглашения сведений о земельном участке (земельных участках).

3.4. Уполномоченные органы обязуются:

3.4.1. Содействовать в пределах своей компетенции реализации Проекта.

3.4.2. Соблюдать условия Соглашения, требования соответствующего пункта статьи 4 Закона и принятых в его развитие нормативных правовых актов Омской области, нормативных правовых актов муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован Проект (далее – муниципальное образование).

3.4.3. После подписания Соглашения предоставить Инвестору в соответствии с земельным законодательством и распоряжением Губернатора Омской области без проведения торгов земельный участок (земельные участки), которые находятся в собственности Омской области и (или) муниципального образования и (или) государственная собственность на которые не разграничена, не обремененный (не обремененные) правами третьих лиц, препятствующих реализации Соглашения.

При этом в договоре аренды земельного участка в качестве оснований для его заключения указываются:

- реквизиты распоряжения Губернатора Омской области;

- реквизиты заключенного Соглашения.

После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории (изменений в такую документацию) и осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в рамках Проекта, в соответствии с видами разрешенного использования в границах ранее предоставленных земельных участков – предоставить указанные земельные участки в аренду.

3.4.4. Обеспечивать рассмотрение и утверждение документации по планировке территории, в том числе при внесении изменений в утвержденную документацию, с учетом условий пункта 3.7.3 Соглашения в течение шести месяцев с момента представления ее на утверждение.

3.4.5. Вносить изменения в договоры аренды земельных участков либо заключать новые договоры аренды земельных участков по результатам осуществления действий, связанных с образованием земельных участков в границах ранее предоставленных земельных участков и (или) изменением вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с законодательством.

3.4.6. Обеспечивать осуществление в соответствии с документами градостроительного зонирования и (или) документацией по планировке территории действий по постановке на государственный кадастровый учет земельных участков, действий по изменению видов разрешенного использования земельных участков и внесению соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

3.4.7. Принять от Инвестора:

3.4.7.1. В муниципальную собственность в соответствии с Законом, иным областным законодательством (в зависимости от положений соответствующего пункта статьи 4 Закона, послуживших основанием для предоставления Инвестору земельного участка (земельных участков) без проведения торгов), Графиком (возможна досрочная передача), нормативными правовыми актами муниципального образования:

- проектно-сметную документацию в отношении объектов улично-дорожной сети (автомобильных дорог общего пользования местного значения);

- объект (объекты) образования, сети инженерно-технического обеспечения, проходящие до границ земельных участков, на которых планируется строительство объектов регионального и местного значения, решение о строительстве которых не принято Инвестором (далее – сети инженерно-технического обеспечения), предусмотренные документацией по планировке территории в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации Проекта, построенные и введенные в эксплуатацию Инвестором за свой счет в соответствии с пунктом 3.6.5 Соглашения, и земельный участок (земельные участки), необходимый (необходимые) для эксплуатации объекта (объектов)

образования, сетей инженерно-технического обеспечения, после получения разрешения на их ввод в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности Инвестора на такие объекты (материально-техническое оснащение объекта (объектов) образования, необходимое для его (их) функционирования, обеспечивающее возможность его (их) лицензирования в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обеспечивается органом местного самоуправления муниципального образования);

- нежилые помещения в целях предоставления помещения для работы на обслуживаемом административном участке сотруднику, замещающему должность участкового уполномоченного полиции, в соответствии с законодательством, а также для дальнейшей передачи в безвозмездное пользование акционерному обществу «Почта России» (его структурному подразделению) в целях размещения объектов связи (после получения разрешения на ввод соответствующего многоквартирного дома (соответствующих многоквартирных домов) в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности Инвестора на данные помещения);

- жилые помещения после получения разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующего многоквартирного дома (соответствующих многоквартирных домов), построенного (построенных) на земельном участке (земельных участках), предоставленного (предоставленных) Инвестору без проведения торгов (далее – многоквартирные дома в рамках Проекта), и государственной регистрации права собственности Инвестора на данные помещения (если помещения приобретаются в случаях, предусмотренных пунктами 3 – 6 статьи 4 Закона, в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах), расположенном (-ых) на территории муниципального образования (далее – иной многоквартирный дом), – после регистрации перехода права собственности на такие жилые помещения в соответствии с законодательством к Инвестору);

- земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставленные под объекты капитального строительства, после получения от Инвестора уведомления о расторжении договоров аренды в отношении таких объектов (затраты по арендной плате, понесенные Инвестором за аренду этих участков до момента расторжения договоров аренды, не компенсируются).

3.4.7.2. В собственность Омской области в соответствии с Законом, иным областным законодательством (в зависимости от положений соответствующего пункта статьи 4 Закона, послуживших основанием для предоставления Инвестору земельного участка (земельных участков) без проведения торгов), Графиком (возможна досрочная передача):

- жилые помещения после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов в рамках Проекта и государственной регистрации права собственности Инвестора на данные помещения (если

помещения приобретаются в случаях, предусмотренных пунктами 3 – 6 статьи 4 Закона, в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах) – после регистрации перехода права собственности на такие жилые помещения в соответствии с законодательством к Инвестору);

- объекты инновационной образовательной среды (после получения разрешения на ввод соответствующих объектов в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности Инвестора на данные объекты);

- демонстрационные спортивные сооружения (стадион, спортивно-зрелищные залы) (после получения разрешения на ввод соответствующих объектов в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности Инвестора на данные объекты).

3.4.8. Осуществлять действия, направленные на выполнение условий Соглашения, в соответствии с законодательством.

3.4.9. В течение 60 календарных дней с даты получения от Инвестора запроса согласно пункту 3.6.6 Соглашения направить Инвестору (в отношении реализации пунктов 3 – 8 статьи 4 Закона – в части жилья) утвержденную номенклатуру жилых помещений, которые по завершении строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) в рамках Проекта и (или) после приобретения Инвестором в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах) подлежат передаче в собственность Омской области, и (или) муниципального образования, и (или) пострадавших граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области, порядок формирования и применения которого определяется Правительством Омской области (далее – Номенклатура жилых помещений), а также (в отношении реализации пунктов 4, 7, 8 статьи 4 Закона – в части нежилых помещений и объектов капитального строительства) номенклатуру нежилых помещений (объектов капитального строительства), которые по завершении реализации Проекта подлежат передаче в собственность муниципального образования и (или) Омской области (далее – Номенклатура нежилых помещений).

3.4.10. В срок, установленный порядком реализации Соглашения, а также порядком передачи Инвестором помещений, объектов капитального строительства, утвержденным Постановлением (далее – Порядок реализации Соглашения), после предоставления Инвестором перечня жилых помещений во введенном (введенных) в эксплуатацию многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта и (или) в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах), готовых к безвозмездной передаче в данном году Инвестором в собственность субъектов, предусмотренных одним из пунктов статьи 4 Закона, осуществить мероприятия, предусмотренные пунктами 10 – 13 Порядка реализации Соглашения, и направить Инвестору соответствующее уведомление в целях выполнения обязательств по передаче жилых помещений в собственность публично-правовых

образований и (или) гражданам, которые указаны в распределении жилых помещений, передаваемых Инвестором в рамках реализации Проекта в соответствующем году, утвержденном правовым актом Правительства Омской области (далее – Распределение).

3.5. Уполномоченные органы вправе:

3.5.1. Запрашивать и получать от Инвестора информацию о ходе исполнения обязательств, предусмотренных Соглашением.

3.5.2. Расторгать в одностороннем порядке договор аренды (договоры аренды) земельного участка (земельных участков) в случае прекращения (расторжения) Соглашения в соответствии с законодательством.

3.6. Инвестор обязуется:

3.6.1. Соблюдать условия Соглашения, требования соответствующего пункта статьи 4 Закона, на основании которого ему предоставлен (предоставлены) земельный участок (земельные участки) без проведения торгов, и принятых в его развитие нормативных правовых актов.

3.6.2. В течение одного года с момента заключения Соглашения разработать и направить на рассмотрение Уполномоченным органам документацию по планировке территории (изменения в утвержденную документацию по планировке территории), обеспечить своевременное устранение замечаний при рассмотрении.

3.6.3. Обеспечивать проведение кадастровых работ и осуществление действий, необходимых для образования земельных участков.

3.6.4. Разработать и передать в собственность муниципального образования (обязательство предусмотрено в отношении реализации пункта 4 статьи 4 Закона) проектно-сметную документацию, в отношении которой получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, на объекты улично-дорожной сети (автомобильные дороги общего пользования местного значения), предусмотренные документацией по планировке территории, в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации Проекта, в соответствии с Графиком.

3.6.5. На предоставленном (предоставленных) для реализации Проекта земельном участке (земельных участках) осуществить строительство и ввод в эксплуатацию объектов жилищного строительства в соответствии с документацией по планировке территории, проектно-сметной документацией, Графиком не менее размера площади жилых помещений, предусмотренных соответствующим пунктом статьи 4 Закона, на основании которого Инвестору передан (переданы) земельный участок (земельные участки) без проведения торгов, а также с учетом Номенклатуры нежилых помещений и согласно Графику в отношении пункта 4 статьи 4 Закона – строительство и ввод в эксплуатацию объекта (объектов) образования (дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций) (далее – объекты образования), сетей инженерно-технического обеспечения, предусмотренных документацией по планировке территории в

границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации Проекта, многоквартирных домов с нежилыми помещениями; в отношении пункта 7 статьи 4 Закона – строительство и ввод в эксплуатацию объектов инновационной образовательной среды, объектов образования, предусмотренных документацией по планировке территории в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации Проекта; в отношении пункта 8 статьи 4 Закона – строительство и ввод в эксплуатацию демонстрационных спортивных сооружений (стадиона, спортивно-зрелищных залов).

3.6.6. До проектирования каждого из многоквартирных домов, строительство которых осуществляется в рамках Проекта, приобретения жилых помещений в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах), для определения потребности в помещениях направить в адрес Министерства строительства и архитектуры Омской области запрос о предоставлении Номенклатуры жилых помещений (в отношении реализации пунктов 3 – 7 статьи 4 Закона) и (или) Номенклатуры нежилых помещений (в отношении реализации пунктов 4, 7, 8 статьи 4 Закона).

3.6.7. 1 октября каждого года реализации Проекта (начиная с года, следующего за годом утверждения документации по планировке территории) предоставлять согласно пункту 10 Порядка реализации Соглашения перечень жилых помещений во введенном (введенных) в эксплуатацию многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта и (или) в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах), готовых к безвозмездной передаче в данном году Инвестором в собственность субъектов, предусмотренных одним из пунктов статьи 4 Закона (далее – Перечень готового жилья). В отношении случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 4 Закона (передача в течение 6 месяцев после заключения Соглашения жилых помещений в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах) в собственность муниципального образования), Перечень готового жилья предоставлять в течение 5 месяцев после заключения Соглашения (указанные в настоящем пункте обязательства предусмотрены в отношении реализации пунктов 3 – 7 статьи 4 Закона).

3.6.8. На основании утвержденного согласно пункту 3.4.10 Соглашения и пункту 16 Порядка реализации Соглашения Распределения, с учетом Номенклатуры нежилых помещений, в соответствии с пунктами 3 – 8 статьи 4 Закона, Графиком, иными положениями Порядка реализации Соглашения передать (предоставить):

3.6.8.1. Жилые помещения в каждом многоквартирном доме в рамках Проекта и (или) ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах) (указанное в настоящем пункте обязательство предусмотрено в отношении реализации пунктов 3 – 7 статьи 4 Закона).

3.6.8.2. Нежилые помещения в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта (указанное в настоящем пункте

обязательство предусмотрено в отношении реализации пункта 4 статьи 4 Закона).

3.6.8.3. Объект (объекты) образования, сети инженерно-технического обеспечения (обязательство предусмотрено в отношении пунктов 4, 7 статьи 4 Закона), объекты инновационной образовательной среды (обязательство предусмотрено в отношении пункта 7 статьи 4 Закона), демонстрационные спортивные сооружения (стадион, спортивно-зрелищные залы) (обязательство предусмотрено в отношении пункта 8 статьи 4 Закона).

3.6.8.4. Денежные выплаты гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области, согласно договорам, заключенным с ними, предусматривающим условия перечисления выплаты и сроки такого перечисления (обязательство предусмотрено в отношении пункта 6 статьи 4 Закона).

3.6.9. Не осуществлять государственную регистрацию права собственности на объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, предоставленных для реализации Проекта, в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, в период действия договоров аренды земельных участков.

3.6.10. Представлять не позднее 15 числа месяца, следующего за каждым кварталом, отчет о ходе реализации Проекта (о выполнении обязательств, предусмотренных Соглашением, в том числе Графиком), обеспечивать полноту и достоверность представляемого отчета.

3.6.11. Без согласования с Уполномоченными органами не передавать отдельные права и обязанности Инвестора по Соглашению иным лицам.

3.6.12. Содействовать Уполномоченным органам в реализации права, предусмотренного пунктом 3.5.1 Соглашения, в связи с чем представлять в письменной форме в Уполномоченные органы необходимую информацию в течение 7 рабочих дней со дня получения соответствующего запроса, обеспечивать полноту и достоверность представляемых сведений.

3.6.13. Уведомлять Уполномоченные органы об изменении состава собственников, адреса места нахождения, банковских реквизитов Инвестора.

3.6.14. Предоставлять в соответствии с Порядком реализации Соглашения документы и доступ к строительной площадке для проведения соответствующих проверок, устранять выявленные комиссией по контролю за реализацией Проекта нарушения Соглашения в срок, определенный в соответствующем заключении указанной комиссии.

3.6.15. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Уполномоченных органов на земельные участки в целях проведения осмотра.

3.7. Инвестор вправе:

3.7.1. Направлять в Уполномоченные органы предложения о внесении изменений в Соглашение, обращаться в Уполномоченные органы за разъяснениями в связи с исполнением Соглашения.

3.7.2. Осуществлять по согласованию с Уполномоченными органами на основании Соглашения, соответствующего пункта статьи 4 Закона, передачу жилых и (или) нежилых помещений, и (или) объектов капитального строительства, и (или) проектно-сметной документации до наступления сроков, предусмотренных пунктом 10 Порядка реализации Соглашения и Графиком (досрочно), в том числе осуществлять передачу жилых помещений в зачет исполнения обязательств в счет последующих очередей строительства.

3.7.3. В течение срока реализации Проекта в установленном законодательством порядке направлять предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования, в границах которого будет реализован Проект, вносить изменения в утвержденную документацию по планировке территории, на которой реализуется Проект.

3.7.4. Осуществлять строительство в соответствии с законодательством в рамках Проекта паркингов (гаражей), объектов благоустройства.

3.7.5. Осуществлять в соответствии с законодательством строительство объектов инфраструктуры, социальных, транспортных, культурных, спортивных и иных отдельно возводимых объектов в собственных интересах и за свой счет в случае принятия Инвестором соответствующего решения, о чем Инвестор уведомляет Уполномоченные органы в письменной форме.

3.8. Стороны вправе осуществлять иные права и обязанности в соответствии с законодательством.

3.9. Стороны вправе вносить предложения по корректировке сроков передачи проектно-сметной документации на объекты, указанные в пункте 3.6.4 Соглашения (в отношении пункта 4 статьи 4 Закона), и (или) объемов и (или) сроков ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства (в отношении пунктов 4, 7, 8 статьи 4 Закона), в случае согласования таких предложений – инициировать изменение Графика.

4. Существенные условия Соглашения

4.1. К существенным условиям Соглашения относятся обязательства Инвестора, отраженные в пунктах 3.6.2 – 3.6.5, 3.6.8, 3.6.9 и 3.6.11 Соглашения.

5. Условия расторжения и прекращения действия Соглашения

5.1. Соглашение может быть расторгнуто досрочно в следующих случаях:

5.1.1. По соглашению Сторон;

5.1.2. По решению суда по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.3. В одностороннем порядке Уполномоченными органами по следующим основаниям:

5.1.3.1. Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц записи о том, что Инвестор находится в процессе ликвидации.

5.1.3.2. Введение в отношении Инвестора процедуры банкротства или признание его несостоятельным (банкротом).

5.1.3.3. Нарушение существенных условий Соглашения.

5.2. В случае, если нарушение Инвестором сроков и (или) условий, предусмотренных Соглашением, произошло в связи с просрочкой Уполномоченными органами исполнения обязательств по Соглашению, Соглашение не может быть расторгнуто в одностороннем порядке по основаниям, указанным в пункте 5.1.3 Соглашения, связанным с нарушением Инвестором существенных условий Соглашения.

5.3. При расторжении (прекращении действия) Соглашения орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды земельного участка (земельных участков) в соответствии с земельным законодательством.

6. Ответственность Сторон Соглашения

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае расторжения (прекращения действия) Соглашения расходы, понесенные Инвестором в связи с его выполнением, Уполномоченными органами не возмещаются.

6.3. Инвестор несет ответственность за достоверность предоставляемых сведений в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.4. Уполномоченные органы не несут ответственности по сделкам, заключаемым между Инвестором и привлекаемыми третьими лицами.

7. Форс-мажорные обстоятельства

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Соглашению при возникновении форс-мажорных обстоятельств, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными и законными мерами.

7.2. Под форс-мажорными обстоятельствами в Соглашении понимаются чрезвычайные и неотвратимые обстоятельства: пожары, наводнения, землетрясения, ураганы, другие стихийные бедствия и экологические катаклизмы, военные действия.

7.3. Стороны подтверждают наличие форс-мажорных обстоятельств в соответствии с законодательством.

Расходы по подтверждению форс-мажорных обстоятельств несет та Сторона, которая ссылается на эти обстоятельства.

7.4. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств срок выполнения обязательств по Соглашению пролонгируется соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.5. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Соглашению в связи с форс-мажорными обстоятельствами, обязана не позднее 5 рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме (доступными средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.6. Отсутствие уведомления или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства как на основание, освобождающее от ответственности за невыполнение обязательств по Соглашению.

7.7. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны договариваются о дальнейшей реализации Проекта и вносят изменения в условия Соглашения.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по исполнению обязательств в рамках Соглашения, разрешаются путем проведения переговоров между Сторонами с оформлением протоколов и иных документов.

8.2. В случае невозможности урегулирования споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Заключительные положения

9.1. Соглашение может быть изменено по соглашению Сторон.

9.2. Все изменения к Соглашению оформляются дополнительным соглашением, являющимся его неотъемлемой частью, и вступают в действие после подписания дополнительного соглашения Сторонами.

9.3. В целях внесения изменений в Соглашение одна из Сторон направляет другим Сторонам предложение об изменении или дополнении условий Соглашения с соответствующим обоснованием. Стороны в течение 15 рабочих дней с даты получения указанного предложения рассматривают это предложение и принимают решение о согласии или об отказе в изменении условий Соглашения.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.5. Соглашение заключено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Правительство:

Губернатор Омской области,
Председатель Правительства Омской области

_____/_____ /

М.П.

«__» _____ 20__ года

Орган местного самоуправления:

(глава органа местного самоуправления
муниципального образования)

_____/_____ /

М.П.

«__» _____ 20__ года

Инвестор:

_____/_____ /

М.П.

«__» _____ 20__ года

ПОРЯДОК

реализации соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован масштабный инвестиционный проект, и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта, а также порядок передачи инвестором помещений, объектов капитального строительства

1. Настоящий Порядок устанавливает механизм осуществления органами исполнительной власти Омской области, исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован масштабный инвестиционный проект (в случае, предусмотренном областным законодательством) (далее соответственно – орган местного самоуправления, муниципальное образование, Проект), и юридическим лицом – инвестором (далее – Инвестор) мероприятий в рамках соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления и Инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Проекта (далее – Соглашение), а также порядок передачи Инвестором помещений, объектов капитального строительства в соответствии с пунктами 3 – 8 статьи 4 Закона Омской области «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» (далее – Закон).

2. График осуществления мероприятий по реализации Проекта, подготовка которого осуществляется в соответствии с условиями Соглашения, утверждается заместителем Председателя Правительства Омской области, координирующим деятельность Министерства строительства и архитектуры Омской области (далее соответственно – координирующий заместитель Председателя, Минстрой Омской области), органом местного самоуправления и Инвестором и должен содержать в зависимости от критериев, предусмотренных пунктами 3 – 8 статьи 4 Закона, следующую информацию:

1) многоквартирный дом (многоквартирные дома), подлежащий (подлежащие) строительству в рамках Проекта, или количество жилых помещений (с указанием количества комнат) в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах), подлежащих приобретению в рамках реализации Проекта, объекты капитального строительства или сети инженерно-технического обеспечения, подлежащие строительству в рамках Проекта, или объекты проектирования;

2) площадь жилых помещений или нежилых помещений в подлежащем строительству многоквартирном доме (подлежащих строительству многоквартирных домах);

3) площадь жилых или нежилых помещений, объектов капитального строительства, сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих передаче Инвестором;

4) срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов), объектов капитального строительства или сетей инженерно-технического обеспечения, срок приобретения жилых помещений в ином многоквартирном доме;

5) срок передачи Инвестором жилых помещений согласно настоящему Порядку, передачи нежилых помещений, объектов капитального строительства, сетей инженерно-технического обеспечения;

6) срок передачи проектно-сметной документации в отношении объектов улично-дорожной сети (автомобильные дороги общего пользования местного значения), предусмотренных документацией по планировке территории;

7) срок заключения договоров с гражданами, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области (далее – пострадавшие граждане), о предоставлении им денежной выплаты согласно пункту 6 статьи 4 Закона, предусматривающему условия и сроки перечисления выплат пострадавшим гражданам.

3. Минстрой Омской области в порядке, предусмотренном Соглашением, представляет Инвестору номенклатуру жилых помещений, которые по завершении строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов), расположенного (расположенных) на территории земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации Проекта (далее – многоквартирный дом (многоквартирные дома) в рамках Проекта) и (или) после приобретения Инвестором в ином многоквартирном доме (иных многоквартирных домах), расположенном (расположенных) на территории муниципального образования, который введен (которые введены) в эксплуатацию не ранее чем за пять лет до дня обращения Инвестора с предложением о передаче жилых помещений или износ которого (которых) составляет не более 20 процентов (далее – иной многоквартирный дом (многоквартирные дома)), подлежат передаче в собственность Омской области, и (или) муниципального образования, и (или) пострадавших граждан, включенных в реестр пострадавших граждан, порядок формирования и применения которого определяется Правительством Омской области (далее соответственно – Номенклатура жилых помещений, Реестр). Органом, ответственным за подготовку Номенклатуры жилых помещений, является Минстрой Омской области.

4. Номенклатура жилых помещений подготавливается на основании:

1) информации, представленной Инвестором до проектирования каждого из многоквартирных домов в рамках Проекта или до приобретения жилых помещений в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах);

2) данных, представленных в соответствии с пунктами 3 – 7 статьи 4 Закона:

- Министерством образования Омской области – в части потребности в жилых помещениях детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, которые относились к детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет (далее – дети-сироты) (с указанием количества детей-сирот, очередности, площади необходимого жилья);

- Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области – в части потребности пострадавших граждан в жилых помещениях (с указанием количества пострадавших граждан, очередности, площади необходимого жилья);

- некоммерческой организацией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Омской области» (далее – Фонд) – в части сведений о жилых помещениях (количестве и площади), по которым Фондом и пострадавшими гражданами заключены в соответствии с законодательством договоры уступки прав требования (цессии);

- органами исполнительной власти Омской области (на основании сведений от подведомственных им государственных предприятий Омской области и государственных учреждений Омской области) – в части потребности иных категорий граждан в жилых помещениях, предоставляемых согласно законодательству из специализированного жилищного фонда Омской области (с указанием количества иных категорий граждан, очередности, площади необходимого жилья);

- Министерством науки, высшего образования и научно-технологического развития Омской области – в части потребности иных категорий граждан в жилых помещениях жилищного фонда Омской области коммерческого использования (с указанием количества иных категорий граждан, очередности и площади необходимого жилья);

- органом местного самоуправления – в части наличия потребности в жилых помещениях у граждан, которые подлежат в соответствии с законодательством переселению из многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее – граждане из аварийного жилья) (с указанием количества граждан из аварийного жилья, очередности, площади необходимого жилья), потребности иных категорий граждан в жилых помещениях, предоставляемых согласно нормативным правовым актам муниципального образования из специализированного жилищного фонда муниципального образования

(с указанием количества иных категорий граждан, очередности, площади необходимого жилья);

3) методики распределения жилых помещений, предусмотренной пунктом 13 настоящего Порядка.

Номенклатура жилых помещений содержит информацию о типе жилых помещений по количеству комнат, общей площади жилых помещений, количестве жилых помещений. Лицом, уполномоченным на утверждение Номенклатуры жилых помещений, является координирующий заместитель Председателя.

5. Под иными категориями граждан, данные о потребности в жилых помещениях жилищного фонда Омской области, муниципального образования которых представляют согласно подпункту 2 пункта 4 настоящего Порядка органы исполнительной власти Омской области, орган местного самоуправления, понимаются:

1) граждане, являющиеся работниками государственных унитарных предприятий Омской области, государственных учреждений Омской области, предприятий и учреждений муниципального образования, нуждающиеся в служебном жилом помещении специализированного жилищного фонда Омской области, специализированного жилищного фонда муниципального образования, которые (совместно зарегистрированные и (или) проживающие члены семьи которых) не имеют в населенном пункте по месту службы (работы) в Омской области жилых помещений на праве собственности и (или) жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или найма жилого помещения специализированного жилищного фонда Омской области, специализированного жилищного фонда муниципального образования, при этом имеют опыт работы в указанных организациях более 5 лет, и (или) награждены государственными наградами Российской Федерации, Омской области, и (или) удостоены почетного звания Омской области либо которые приглашены из иного публично-правового образования для работы в таких организациях по причине отсутствия в них соответствующих специалистов (более 1 года не замещена соответствующая должность при наличии размещения информации о данной вакансии в информационно-аналитической системе «Общероссийская база вакансий «Работа в России») (далее – граждане, нуждающиеся в служебном жилье);

2) граждане, являющиеся научными работниками (исследователями) и (или) педагогическими работниками, участвующими в реализации организациями, осуществляющими деятельность на территории расположенной в Омской области инновационной образовательной среды (кампуса), научных и (или) научно-технических проектов и (или) образовательных программ высшего образования, нуждающиеся в жилом помещении жилищного фонда Омской области коммерческого использования, которые (совместно зарегистрированные и (или) проживающие члены семьи которых) не имеют в населенном пункте по месту службы (работы) в Омской области жилых помещений на праве собственности и (или) жилых помещений, занимаемых по

договорам социального найма (далее – граждане, нуждающиеся в жилье коммерческого использования).

6. В соответствии с пунктами 4, 7, 8 статьи 4 Закона до проектирования соответствующего объекта капитального строительства Минстрой Омской области передает Инвестору в порядке, предусмотренном Соглашением, Номенклатуру нежилых помещений (объектов капитального строительства), которые по завершении реализации Проекта подлежат передаче согласно Закону в собственность муниципального образования или Омской области (далее – Номенклатура нежилых помещений), в целях:

1) предоставления помещения для работы на обслуживаемом административном участке сотруднику, замещающему должность участкового уполномоченного полиции, в соответствии с требованиями законодательства (в соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона);

2) дальнейшей передачи в безвозмездное пользование акционерному обществу «Почта России» (его структурному подразделению) для размещения объектов почтовой связи (в соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона);

3) обеспечения наличия объектов образования (дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций) (далее – объекты образования), предусмотренных документацией по планировке территории, в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации Проекта (в соответствии с пунктами 4, 7 статьи 4 Закона);

4) обеспечения наличия сетей инженерно-технического обеспечения, проходящих до границ земельных участков, на которых планируется строительство объектов регионального и местного значения, решение о строительстве которых не принято Инвестором, предусмотренных документацией по планировке территории, в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации Проекта (далее – сети инженерно-технического обеспечения) (в соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона);

5) обеспечения наличия инновационной образовательной среды (кампуса) в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации Проекта (в соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона);

6) обеспечения наличия демонстрационных спортивных сооружений (стадиона, спортивно-зрелищных залов) в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации Проекта (в соответствии с пунктом 8 статьи 4 Закона).

7. Номенклатура нежилых помещений формируется в соответствии с пунктами 4, 7, 8 статьи 4 Закона, на основании информации, представляемой:

1) Управлением Министерства внутренних дел Российской Федерации по Омской области – в части потребности в нежилых помещениях в целях предоставления помещения для работы на обслуживаемом административном

участке сотруднику, замещающему должность участкового уполномоченного полиции (далее – участковые пункты), в соответствии с требованиями законодательства;

2) акционерным обществом «Почта России» (структурным подразделением) – в части потребности в нежилых помещениях в целях размещения объектов почтовой связи в рамках границ земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации Проекта;

3) Министерством науки, высшего образования и научно-технологического развития Омской области – в части характеристик инновационной образовательной среды (кампуса);

4) Министерством спорта Омской области – в части характеристик демонстрационных спортивных сооружений (стадиона, спортивно-зрелищных залов),

5) органом местного самоуправления – в части наличия участковых пунктов, объектов почтовой связи, объектов образования, сетей инженерно-технического обеспечения в документации по планировке территории в границах земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) для реализации Проекта.

8. Лицом, уполномоченным на утверждение Номенклатуры нежилых помещений, является координирующий заместитель Председателя.

Номенклатура нежилых помещений, в зависимости от положений одного из пунктов статьи 4 Закона, на основании которого Инвестору предоставлен земельный участок (земельные участки) без проведения торгов, содержит информацию об общей площади и о количестве нежилых помещений, общей площади объектов образования (с указанием количества мест), общей площади объектов инновационной образовательной среды (с указанием количества мест), общей площади демонстрационных спортивных сооружений (стадиона, спортивно-зрелищных залов) (с указанием количества мест), общего количества погонных метров сетей инженерно-технического обеспечения.

9. На основании обращения Инвестора и (или) (при согласии Инвестора) органов, организаций, должностных лиц, указанных в подпункте 2 пункта 4, пункте 7 настоящего Порядка, допускается изменение Номенклатуры жилых помещений, Номенклатуры нежилых помещений при соблюдении условий, установленных пунктами 3 – 8 статьи 4 Закона, – в части размера общей площади передаваемого Инвестором жилья, требований законодательства относительно размеров площади передаваемых Инвестором нежилых помещений (объектов капитального строительства), в следующих случаях:

1) изменение площади помещений (объекта капитального строительства), произошедшее в результате строительно-монтажных работ, при корректировке проектной документации в соответствии с законодательством;

2) выявление в Номенклатуре жилых помещений, Номенклатуре нежилых помещений технических ошибок (проектная документация в отношении объекта капитального строительства, строительство которого осуществляется в

рамках Проекта, разработана согласно данным, представленным в Минстрой Омской области в соответствии с подпунктом 2 пункта 4, пунктом 7 настоящего Порядка, при этом отдельные сведения в Номенклатуре жилых помещений, Номенклатуре нежилых помещений отражены некорректно);

3) изменение потребности в определенном виде помещениях (объектах капитального строительства) на основании обращения организаций, органов, указанных в подпункте 2 пункта 4, пункте 7 настоящего Порядка (при наличии подтверждающих документов или расчетов).

В течение 10 рабочих дней со дня направления Инвестором и (или) организацией, органом, указанным в подпункте 2 пункта 4, пункте 7 настоящего Порядка, в Минстрой Омской области обращения об изменении Номенклатуры жилых помещений, Номенклатуры нежилых помещений Минстрой Омской области разрабатывает проект измененной Номенклатуры жилых помещений, Номенклатуры нежилых помещений и направляет его координирующему заместителю Председателя для утверждения.

10. Инвестор 1 октября каждого года реализации Проекта представляет в Минстрой Омской области перечень жилых помещений во введенном (введенных) в эксплуатацию многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта и (или) в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах), готовых к безвозмездной передаче в данном году Инвестором в собственность субъектов, предусмотренных одним из пунктов 3 – 7 статьи 4 Закона (далее – Перечень готового жилья).

В отношении случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 4 Закона (передача в течение 6 месяцев после заключения Соглашения жилых помещений в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) в собственность муниципального образования), Перечень готового жилья передается Инвестором в Минстрой Омской области в течение 5 месяцев после заключения Соглашения.

Объем передачи жилых помещений Инвесторами рассчитывается исходя из общего объема передаваемого Инвесторами жилья, предусмотренного одним из пунктов 3 – 7 статьи 4 Закона, в соответствии с распределением жилых помещений, передаваемых Инвесторами в рамках реализации Проекта в соответствующем году, утвержденным правовым актом Правительства Омской области.

Передаваемые Инвесторами жилые помещения должны соответствовать требованиям, установленным частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, требованиям, которым должны отвечать жилые помещения, установленным Правительством Российской Федерации согласно части 3 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также требованиям к стандартному жилью, предусмотренным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 года № 237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью».

В отношении пункта 4 статьи 4 Закона передача нежилых помещений (объектов капитального строительства) осуществляется в соответствии с Соглашением, Графиком осуществления мероприятий по реализации Проекта, требованиями пункта 4 статьи 4 Закона, иным законодательством, нормативными правовыми актами муниципального образования.

В отношении пункта 6 статьи 4 Закона осуществление денежных выплат пострадавшим гражданам производится на основании заключенных с ними согласно Графику осуществления мероприятий по реализации Проекта договоров, предусматривающих условия перечисления данных выплат и сроки такого перечисления.

В отношении пункта 7 статьи 4 Закона передача объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Соглашением, Графиком осуществления мероприятий по реализации Проекта, требованиями пункта 7 статьи 4 Закона, иным законодательством, нормативными правовыми актами муниципального образования.

В отношении пункта 8 статьи 4 Закона передача объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Соглашением, Графиком осуществления мероприятий по реализации Проекта, требованиями пункта 8 статьи 4 Закона, иным законодательством.

11. В течение 30 рабочих дней со дня представления -Инвестором Перечня готового жилья Минстрой Омской области обеспечивает проведение заседания межведомственной комиссии по распределению жилых помещений (далее – комиссия по распределению), а в отношении случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 4 Закона (передача в течение 6 месяцев после заключения Соглашения жилых помещений в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) в собственность муниципального образования), – в течение 20 рабочих дней.

В комиссию по распределению включаются координирующий заместитель Председателя, представители Минстроя Омской области, а также, в зависимости от пунктов статьи 4 Закона, в рамках реализации которых Инвестор передает жилье, представители органов исполнительной власти Омской области, направивших сведения о потребности определенных настоящим Порядком категорий граждан в жилых помещениях согласно подпункту 2 пункта 4 настоящего Порядка, представители Фонда, органа местного самоуправления.

К участию в заседании комиссии по распределению приглашаются представители органов прокуратуры, Законодательного Собрания Омской области, представительного органа муниципального образования, Общественного совета при Минстрое Омской области.

Порядок деятельности комиссии по распределению и ее состав утверждаются правовыми актами Минстроя Омской области.

В рамках подготовки к заседанию комиссии по распределению Минстрой Омской области повторно направляет запросы организациям, органам, указанным в подпункте 2 пункта 4 настоящего Порядка, в части, определенной

подпунктом 2 пункта 4 настоящего Порядка, с учетом пунктов 3 – 7 статьи 4 Закона и методики распределения жилых помещений, предусмотренной пунктом 13 настоящего Порядка, а также в части представления сведений о государственных унитарных предприятиях Омской области, государственных учреждениях Омской области, за которыми планируется закрепить передаваемые Инвесторами жилые помещения соответственно на праве хозяйственного ведения, оперативного управления в целях предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в служебном жилье. Информация по указанным в настоящем абзаце запросам представляется в Минстрой Омской области в течение 7 рабочих дней после получения такого запроса.

Общая площадь предоставляемого жилого помещения ребенку-сироте, гражданину из аварийного жилья, пострадавшему гражданину, гражданину, нуждающемуся в служебном жилье, гражданину, нуждающемуся в жилье коммерческого использования, определяется в соответствии с законодательством (нормативными правовыми актами муниципального образования).

В рамках заседания комиссия по распределению выдает заключение о распределении жилых помещений с поручением Минстрою Омской области подготовить соответствующий проект правового акта Правительства Омской области, утверждающего такое распределение (далее – заключение), согласно методике распределения жилых помещений, предусмотренной пунктом 13 настоящего Порядка.

В течение 5 рабочих дней со дня выдачи комиссией по распределению заключения проект правового акта Правительства Омской области, утверждающего распределение жилых помещений, подготавливается Минстроем Омской области и направляется на согласование в соответствии с Регламентом Правительства Омской области.

12. Распределение жилых помещений содержит информацию о виде собственности, в которую передается жилье, категориях граждан, которым передается жилье, типе передаваемых жилых помещений, их площади, а также согласно пунктам 3 – 7 статьи 4 Закона информацию об уполномоченном органе (уполномоченной организации), который (которая) будет согласно пункту 14 настоящего Порядка принимать в соответствии с законодательством решение о предоставлении жилых помещений детям-сиротам, и (или) гражданам, нуждающимся в служебном жилье, и (или) гражданам, нуждающимся в жилье коммерческого использования, либо об органе местного самоуправления, обеспечивающем предоставление в собственность жилых помещений гражданам из аварийного жилья и (или) предоставление служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования гражданам, нуждающимся в служебном жилье, и (или) о пострадавших гражданах, в собственность которых передаются жилые помещения Инвестором (включая сведения о пострадавших гражданах, которым согласно пункту 5 статьи 4 Закона Инвестором предоставляются денежные выплаты), и (или) о жилых помещениях, передаваемых Фонду.

13. Распределение жилых помещений осуществляется в зависимости от потребности определенных настоящим Порядком категорий граждан в жилье, которая подтверждается сведениями, представленными в соответствии с абзацем пятым пункта 11 настоящего Порядка, показателей пропорционального соотношения указанной потребности, задач, поставленных перед Омской областью и (или) муниципальным образованием, предусмотренных законодательством, национальными, федеральными, региональными и муниципальными программами (проектами), поручениями Президента Российской Федерации, согласно следующей методике (с учетом общего размера передаваемого Инвесторами жилья в соответствии с пунктами 3 – 7 статьи 4 Закона):

1) в отношении Проекта, соответствующего критерию, предусмотренному пунктом 3 статьи 4 Закона:

- в собственность пострадавших граждан передаются Инвестором жилые помещения в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта и (или) ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) (при этом в первоочередном порядке жилые помещения передаются в собственность пострадавшим гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в единый реестр проблемных объектов в соответствии со статьей 23.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») в размере не менее 7 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта;

- в случае если на момент передачи жилых помещений из Реестра будут исключены все пострадавшие граждане, жилые помещения в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта и (или) ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) передаются Инвестором в размере не менее 7 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта, а именно: в собственность Омской области в целях предоставления детям-сиротам и (или) гражданам, нуждающимся в служебном жилье, и (или) в собственность муниципального образования в целях предоставления гражданам из аварийного жилья и (или) гражданам, нуждающимся в служебном жилье (при этом в пользу граждан, нуждающихся в служебном жилье, передается не более 20 процентов от общей площади передаваемого Инвестором жилья согласно пункту 3 статьи 4 Закона, и в пределах потребности таких граждан в служебном жилье);

2) в отношении Проекта, соответствующего критерию, предусмотренному пунктом 4 статьи 4 Закона:

- Инвестором передаются жилые помещения в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта и (или) ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) в размере не менее 5 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных

домах) в рамках Проекта, а именно: в собственность Омской области в целях предоставления детям-сиротам и (или) гражданам, нуждающимся в служебном жилье, и (или) в собственность муниципального образования в целях предоставления гражданам из аварийного жилья и (или) гражданам, нуждающимся в служебном жилье, и (или) в собственность пострадавшим гражданам (при этом в пользу граждан, нуждающихся в служебном жилье, передается не более 20 процентов от общей площади передаваемого Инвестором жилья согласно пункту 4 статьи 4 Закона и в пределах потребности таких граждан в служебном жилье);

- в случае если на момент передачи жилых помещений из Реестра будут исключены все пострадавшие граждане, жилые помещения передаются Инвестором в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта и (или) ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) в размере не менее 5 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта, а именно: в собственность Омской области в целях предоставления детям-сиротам и (или) гражданам, нуждающимся в служебном жилье, и (или) в собственность муниципального образования в целях предоставления гражданам из аварийного жилья и (или) гражданам, нуждающимся в служебном жилье (при этом в пользу граждан, нуждающихся в служебном жилье, передается не более 20 процентов от общей площади передаваемого Инвестором жилья согласно пункту 4 статьи 4 Закона и в пределах потребности таких граждан в служебном жилье);

3) в отношении Проекта, соответствующего критерию, предусмотренному пунктом 5 статьи 4 Закона, Инвестором передаются жилые помещения в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) или в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта в размере не менее 7 процентов от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта в собственность муниципального образования в целях предоставления гражданам из аварийного жилья и (или) гражданам, нуждающимся в служебном жилье (при этом в пользу граждан, нуждающихся в служебном жилье, передается не более 20 процентов от общей площади передаваемого Инвестором жилья согласно пункту 5 статьи 4 Закона и в пределах потребности таких граждан в служебном жилье);

4) в отношении Проекта, соответствующего критерию, предусмотренному пунктом 6 статьи 4 Закона:

- Инвестором передаются жилые помещения в достроенном (достроенных) им «проблемном» многоквартирном доме (многоквартирных домах), денежные средства для строительства которого (которых) привлечены от пострадавших граждан, в отношении которых Инвестор принял обязательства в рамках заключения Соглашения (далее в настоящем подпункте – «проблемные» дома), всем пострадавшим гражданам, которые ранее вложили свои денежные средства в «проблемные» дома (или им предоставляется денежная выплата по соглашению с ними), а также жилые помещения Фонду, которым были заключены с пострадавшими гражданами

договоры уступки прав требования (цессии) в отношении жилых помещений в «проблемном» доме («проблемных» домах), и (или) Инвестором передаются жилые помещения в собственность пострадавшим гражданам в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах) или им предоставляется денежная выплата по соглашению с ними);

5) в отношении Проекта, соответствующего критерию, предусмотренному пунктом 7 статьи 4 Закона, Инвестором передаются жилые помещения в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в рамках Проекта в размере не менее 5 процентов от общей площади жилых помещений в таком многоквартирном доме (таких многоквартирных домах) в собственность Омской области в целях предоставления гражданам, нуждающимся в жилье коммерческого использования.

14. Для организации передачи жилых помещений в собственность Омской области Инвестор в соответствии с распределением жилых помещений, утвержденным правовым актом Правительства Омской области, направляет в казенное учреждение Омской области «Региональный жилищный центр», которое будет принимать решение о предоставлении жилых помещений специализированного жилищного фонда Омской области детям-сиротам, и (или) государственное унитарное предприятие Омской области, и (или) государственное учреждение Омской области, которое будет принимать решение о предоставлении служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда Омской области гражданам, нуждающимся в служебном жилье, и (или) Министерство науки, высшего образования и научно-технологического развития Омской области, которое будет предоставлять жилые помещения коммерческого использования гражданам, нуждающимся в жилье коммерческого использования (далее – уполномоченные организации), следующие сведения и документы:

- 1) перечень передаваемых жилых помещений;
- 2) документы, подтверждающие права Инвестора на передаваемые жилые помещения;
- 3) документы, подтверждающие технические характеристики передаваемых жилых помещений.

15. Уполномоченные организации в течение 10 рабочих дней с даты получения документов, указанных в пункте 14 настоящего Порядка, организуют совместно с Государственной жилищной инспекцией Омской области, Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, органом исполнительной власти Омской области, в ведении которого находятся уполномоченные организации, осмотр передаваемых жилых помещений и выдачу заключения о соответствии или несоответствии жилых помещений требованиям, предусмотренным абзацем четвертым пункта 10 настоящего Порядка.

Комиссия по проведению осмотра жилых помещений и выдаче заключения о соответствии или несоответствии жилых помещений требованиям, предусмотренным абзацем четвертым пункта 10 настоящего

Порядка (далее – комиссия по осмотру жилья), создается из представителей органов и организаций, указанных в абзаце первом настоящего пункта, ее состав утверждается уполномоченной организацией.

16. В случае выдачи комиссией по осмотру жилья заключения о соответствии жилых помещений требованиям, предусмотренным абзацем четвертым пункта 10 настоящего Порядка, Инвестор осуществляет действия по передаче уполномоченным организациям на основании акта приема-передачи жилых помещений в собственность Омской области в соответствии с условиями Соглашения.

17. В случае выдачи комиссией по осмотру жилья заключения о несоответствии жилых помещений требованиям, предусмотренным абзацем четвертым пункта 10 настоящего Порядка, указанное заключение направляется уполномоченными организациями (в течение 5 рабочих дней после выдачи такого заключения) Инвестору для устранения нарушений. После устранения нарушений процедура передачи жилых помещений в собственность Омской области осуществляется в соответствии с пунктами 14 – 16 настоящего Порядка.

18. Направление уполномоченными организациями в Министерство имущественных отношений Омской области заявления об отнесении переданного Инвестором жилого помещения к одному из видов жилищного фонда Омской области осуществляется в установленном законодательством порядке.

Обязательства по передаче жилых помещений в собственность Омской области считаются исполненными после государственной регистрации права собственности Омской области на жилые помещения.

19. После передачи Инвестором жилого помещения согласно пунктам 14 – 16 настоящего Порядка его предоставление в качестве служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда Омской области осуществляется в соответствии с особенностями, установленными Порядком предоставления служебных жилых помещений, жилых помещений в общежитиях, жилых помещений маневренного фонда специализированного жилищного фонда Омской области, утвержденным постановлением Правительства Омской области от 12 июля 2006 года № 91-п.

После передачи Инвестором жилого помещения согласно пунктам 14 – 16 настоящего Порядка его предоставление в качестве жилого помещения жилищного фонда Омской области коммерческого использования осуществляется в соответствии с особенностями, установленными Порядком предоставления жилых помещений жилищного фонда Омской области коммерческого использования, утвержденным постановлением Правительства Омской области от 9 августа 2006 года № 107-п.

После отнесения в установленном законодательством порядке переданного Инвестором жилого помещения к одному из видов жилищного фонда Омской области и в случае расторжения гражданином соответствующего трудового или иного договора, в связи с которым ему было предоставлено

такое жилье в рамках реализации Проекта, данное жилое помещение подлежит дальнейшему предоставлению в соответствии с областным законодательством применительно к виду жилищного фонда Омской области, к которому было отнесено.

20. Для передачи жилых помещений в собственность муниципального образования в целях предоставления гражданам из аварийного жилья и гражданам, нуждающимся в служебном жилье, Инвестор направляет в орган местного самоуправления в соответствии с распределением жилых помещений, утвержденным правовым актом Правительства Омской области:

- 1) перечень передаваемых жилых помещений;
- 2) документы, подтверждающие права Инвестора на передаваемые жилые помещения;
- 3) документы, подтверждающие технические характеристики передаваемых жилых помещений.

21. Орган местного самоуправления в течение 10 рабочих дней с даты получения документов, предусмотренных пунктом 20 настоящего Порядка, осуществляет осмотр передаваемых жилых помещений и подготовку заключения о соответствии или несоответствии жилых помещений требованиям, предусмотренным абзацем четвертым пункта 10 настоящего Порядка, в порядке, определенном нормативным правовым актом муниципального образования.

Жилые помещения, передаваемые Инвестором в собственность муниципального образования, предоставляются гражданам из аварийного жилья и (или) гражданам, нуждающимся в служебном жилье, в соответствии с нормативными правовыми актами муниципального образования, предусматривающими порядок такой передачи, порядок использования жилого помещения после расторжения с гражданином, нуждающимся в служебном жилье и получившим его согласно распределению жилых помещений, утвержденному правовым актом Правительства Омской области, в рамках реализации настоящего Порядка, трудового договора с соответствующим предприятием или учреждением муниципального образования.

22. В случае выдачи заключения о соответствии жилых помещений требованиям, предусмотренным абзацем четвертым пункта 10 настоящего Порядка, орган местного самоуправления издает распоряжение о приеме жилых помещений в собственность муниципального образования в соответствии с условиями Проекта.

23. В случае выдачи заключения о несоответствии жилых помещений требованиям, предусмотренным абзацем четвертым пункта 10 настоящего Порядка, указанное заключение направляется Инвестору для устранения нарушений. После устранения нарушений процедура передачи жилых помещений в собственность муниципального образования осуществляется в соответствии с пунктами 20, 21 настоящего Порядка.

24. Обязательства по передаче жилых помещений в собственность муниципального образования считаются исполненными после государственной

регистрации права собственности муниципального образования на жилые помещения.

25. Передача жилого помещения пострадавшему гражданину осуществляется на основании договора передачи жилого помещения в собственность, заключаемого между Инвестором и пострадавшим гражданином, в соответствии с федеральным законодательством и распределением жилых помещений, утвержденным правовым актом Правительства Омской области.

Предоставление пострадавшему гражданину денежной выплаты согласно пункту 6 статьи 4 Закона осуществляется в соответствии с договором, заключенным Инвестором с таким пострадавшим гражданином в соответствии с федеральным законодательством (Соглашение в таком случае должно содержать срок заключения указанного в настоящем абзаце договора, в котором предусматривается срок осуществления денежной выплаты).

26. В договоре, указанном в абзаце первом пункта 25 настоящего Порядка, обязательным является одно из следующих условий:

1) освобождение Инвестором пострадавшего гражданина от оплаты стоимости жилого помещения согласно такому договору, – в случае, если площадь передаваемого жилого помещения равна или меньше площади жилого помещения, указанной в договоре, на основании которого пострадавший гражданин включен в Реестр;

2) уплата пострадавшим гражданином Инвестору, исходя из разницы в площади жилых помещений, денежных средств, размер которых определяется в соответствии с приложением № 1 к настоящему Порядку, – в случае, если площадь передаваемого жилого помещения больше площади жилого помещения, указанной в договоре, на основании которого пострадавший гражданин включен в Реестр;

3) уплата пострадавшим гражданином Инвестору за предоставляемое жилое помещение денежных средств, размер которых определяется в соответствии с приложением № 2 к настоящему Порядку, – в случае внесения пострадавшим гражданином неполной суммы денежных средств согласно условиям договора, на основании которого пострадавший гражданин включен в Реестр.

27. В случае если стороной по договору, на основании которого пострадавший гражданин включен в Реестр, являются одновременно несколько пострадавших граждан, жилое помещение передается в общую долевую собственность в долях, определенных указанным договором (если доли определены договором), в равных долях (если доли не определены договором) либо в совместную собственность в случаях, когда возникновение совместной собственности предусмотрено гражданским законодательством Российской Федерации.

28. Обязательства по передаче жилого помещения в собственность пострадавшего гражданина считаются исполненными после государственной

регистрации права собственности пострадавшего гражданина на жилое помещение.

29. Передача жилого помещения Фонду осуществляется на основании договора передачи жилого помещения в собственность Фонда, заключаемого между Инвестором и Фондом, в соответствии с федеральным законодательством и распределением жилых помещений, утвержденным правовым актом Правительства Омской области.

30. Обязательства по передаче жилого помещения в собственность Фонда считаются исполненными после государственной регистрации права собственности Фонда на жилое помещение. Дальнейшая передача Фондом жилых помещений в собственность Омской области осуществляется в соответствии с федеральным и областным законодательством.

31. Правовым актом Минстроя Омской области создается межведомственная комиссия по контролю за реализацией Проекта (далее – комиссия по контролю). В комиссию по контролю включаются представители Минстроя Омской области, казенного учреждения Омской области «Региональный жилищный центр», Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, органа местного самоуправления. Положение о деятельности комиссии по контролю и ее состав утверждаются правовыми актами Минстроя Омской области.

32. К полномочиям комиссии по контролю относятся:

1) осуществление (не менее чем один раз в квартал) проверок соблюдения условий Соглашения (включая соблюдение Графика осуществления мероприятий по реализации Проекта), в том числе при необходимости посредством выездных осмотров строительных площадок, расположенных на территории реализации Проекта;

2) направление Инвестору заключения о необходимости устранения выявленных при проверках нарушений Соглашения с указанием срока устранения таких нарушений;

3) рассмотрение вопроса о применении к Инвестору мер ответственности в соответствии с законодательством и Соглашением (за неустранение нарушения Соглашения в срок, указанный в заключении комиссии по контролю).

33. Минстрой Омской области, орган местного самоуправления вправе запрашивать у Инвестора сведения и документы, относящиеся к реализации Проекта.

Приложение № 1

к Порядку реализации соглашения между Правительством
Омской области, органом местного самоуправления
муниципального образования Омской области, в границах
которого будет реализован масштабный инвестиционный
проект, и инвестором о реализации на территории данного
муниципального образования Омской области масштабного
инвестиционного проекта, а также порядку передачи
инвестором помещений, объектов капитального
строительства

МЕТОДИКА

расчета размера денежных средств, уплачиваемых гражданином, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области, за разницу в площади жилых помещений

Расчет размера денежных средств, уплачиваемых гражданином, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области (далее – пострадавший гражданин), за разницу в площади жилых помещений, в случае, если площадь жилого помещения, передаваемого ему инвестором, больше площади жилого помещения, указанной в договоре, на основании которого пострадавший гражданин включен в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области (далее – договор), осуществляется по формуле:

$$P = (S_1 - S_2) \times R, \text{ где:}$$

P – размер денежных средств, уплачиваемых пострадавшим гражданином за разницу в площади жилых помещений в случае, если площадь жилого помещения, передаваемого ему инвестором, больше площади жилого помещения, указанной в договоре, рублей;

S_1 – площадь жилого помещения, подлежащего передаче пострадавшему гражданину инвестором, кв. м;

S_2 – площадь жилого помещения, указанная в договоре, кв. м;

R – размер стоимости 1 кв. м жилого помещения на момент заключения договора с инвестором в соответствии с нормативом стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, рублей.



Приложение № 2

к Порядку реализации соглашения между Правительством Омской области, органом местного самоуправления муниципального образования Омской области, в границах которого будет реализован масштабный инвестиционный проект, и инвестором о реализации на территории данного муниципального образования Омской области масштабного инвестиционного проекта, а также порядок передачи инвестором помещений, объектов капитального строительства

МЕТОДИКА

расчета размера денежных средств, уплачиваемых гражданином, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области, за жилое помещение

Расчет размера денежных средств, уплачиваемых гражданином, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области (далее – пострадавший гражданин), за жилое помещение, передаваемое ему инвестором, в случае, если согласно условиям договора, на основании которого пострадавший гражданин включен в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Омской области (далее – договор), пострадавшим гражданином внесена неполная сумма денежных средств за приобретаемое в собственность жилое помещение, осуществляется по формуле:

$$P = (S \times R_1) - R_2, \text{ где:}$$

P – размер денежных средств, уплачиваемых пострадавшим гражданином инвестору за передаваемое ему жилое помещение в случае, если согласно условиям договора пострадавшим гражданином внесена неполная сумма денежных средств за приобретаемое в собственность жилое помещение, рублей;

S – площадь жилого помещения, подлежащего передаче пострадавшему гражданину инвестором, кв. м;

R_1 – размер стоимости 1 кв. м жилого помещения на момент заключения договора с инвестором в соответствии с нормативом стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, рублей;

R_2 – размер денежных средств, уплаченных пострадавшим гражданином в соответствии с договором, рублей.