

Проект постановления
мэрии города Новосибирска

Об утверждении Порядка заключения соглашения о способах, сроках и порядке разрешения ситуации, связанной с невыполнением застройщиком своих обязательств перед участниками строительства о передаче им жилых помещений

Во исполнение подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, подпункта 2 пункта 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области», пункта 2 постановления Правительства Новосибирской области от 23.11.2015 № 407-п «Об утверждении порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов и о внесении изменения в статью 15 закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области», для реализации которых предоставляются земельные участки юридическим лицам в аренду без проведения торгов», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок заключения соглашения о способах, сроках и порядке разрешения ситуации, связанной с невыполнением застройщиком своих обязательств перед участниками строительства о передаче им жилых помещений (приложение).

2. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска разместить постановление на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Департаменту информационной политики мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра города Новосибирска - начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Приложение

к постановлению мэрии
города Новосибирска

от _____ № _____

**Порядок
заключения соглашения о способах, сроках и порядке разрешения
ситуации, связанной с невыполнением застройщиком своих обязательств
перед участниками строительства о передаче им жилых помещений**

1. Общие положения

1.1. Порядок заключения соглашения о способах, сроках и порядке разрешения ситуации, связанной с невыполнением застройщиком своих обязательств перед участниками строительства о передаче им жилых помещений (далее – Порядок) регулирует отношения по организации и проведению конкурса для заключения указанного соглашения.

1.2. Для целей настоящего Порядка используются следующие понятия:

участник строительства – гражданин, заключивший договор с застройщиком на строительство многоквартирного дома на территории города Новосибирска, строительство которого не завершено, перед которым застройщиком не выполнены обязательства по передаче жилого помещения;

застройщик – юридическое лицо, заключившее договоры с участниками строительства на строительство многоквартирного дома на территории города Новосибирска, не выполнившее обязательства перед участниками строительства о передаче им помещений в этом доме;

«проблемный» многоквартирный жилой дом - многоквартирных жилой дом, на территории города Новосибирска, не введенный в эксплуатацию, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома;

перечень участников строительства – список участников строительства «проблемного» многоквартирного дома, выразивших согласие заключить соглашения с победителем конкурса на предоставление им жилых помещений, в замен прав требований жилых помещений в «проблемном» многоквартирном жилом доме;

застройщик «проблемного» многоквартирного жилого дома – юридическое лицо, завершающее строительство «проблемного» многоквартирного жилого дома;

соглашение о способах, сроках и порядке разрешения ситуации, связанной с невыполнением застройщиком своих обязательств перед участниками строительства о передаче им жилых помещений – трехстороннее соглашение между мэрией города Новосибирска, победителем конкурса и застройщиком «проблемного» многоквартирного жилого дома о способах, сроках и порядке

разрешения ситуации, связанной с невыполнением застройщиком своих обязательств перед участниками строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома по передаче им жилых помещений, заключаемое в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области» (далее – соглашение);

конкурс - способ определения организации, при котором победителем признается участник, предложивший лучшие условия исполнения соглашения о способах, сроках и порядке разрешения ситуации, связанной с невыполнением застройщиком своих обязательств перед участниками строительства о передаче им жилых помещений

1.3. Конкурс проводится на основании приказа руководителя департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

2. Требования к участникам конкурса

2.1. Участником конкурса признается юридическое лицо, подавшее заявку на участие в конкурсе с соблюдением порядка подачи такой заявки, и, соответствующее следующим критериям:

непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления в отношении юридического лица, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки;

неприостановление деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки;

соблюдение юридическим лицом нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

отсутствие у юридического лица задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год;

отсутствие юридического лица в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

наличие документов о вводе многоквартирных домов в эксплуатацию, подтверждающих наличие у юридического лица опыта работы в качестве

застройщика не менее чем два года и ввода в эксплуатацию таких объектов капитального строительства за последние два года, предшествующих подаче заявки, общей площадью не менее 20000 квадратных метров, в том числе по форме федерального статистического наблюдения, установленной в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации».

отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица - участника конкурса судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных физических лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью, которые связаны со строительством.

3. Организатор конкурса и конкурсная комиссия

3.1. Организатором конкурса (далее – организатор) является департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

3.2. Организатор конкурса разрабатывает конкурсную документацию, организует проведение конкурса в соответствии с настоящим Порядком.

3.3. Решение о проведении конкурса, создании конкурсной комиссии, определении ее состава и порядка работы, назначении председателя комиссии оформляется муниципальным правовым актом города Новосибирска.

3.4. Конкурсная комиссия осуществляет прием заявок юридических лиц для участия в конкурсе, вскрытие конвертов с заявками, проводит конкурс, в том числе рассматривает заявки на участие в конкурсе, проверяет соответствие претендентов на участие в конкурсе требованиям Порядка и конкурсной документации, производит оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе, определяет победителя конкурса.

4. Извещение о проведении конкурса, конкурсная документация

4.1. Извещение о проведении конкурса и конкурсная документация, разработанная организатором конкурса, публикуются организатором конкурса на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не менее чем за тридцать дней до даты окончания приема заявок на участие в конкурсе.

4.2. В извещении о проведении конкурса указываются:
все существенные условия соглашения;
наименование, местонахождение, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона организатора конкурса;
даты и время начала и окончания приема заявок на участие в конкурсе;
место и порядок приема заявок на участие в конкурсе;
дата, время и место вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

4.3. Конкурсная документация включает в себя:

- а) схему земельного участка на кадастровом плане территории для реализации масштабного инвестиционного проекта, его местоположение и площадь;
- б) информацию из градостроительного регламента о принадлежности к территориальной зоне;
- в) порядок оценки и сопоставления заявок;
- г) требования к содержанию заявки на участие в конкурсе и инструкцию по ее заполнению;
- д) максимальный срок реализации масштабного инвестиционного проекта;
- е) максимальный срок выплаты денежных средств на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома;
- ж) смету на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома, с экспертным заключением;
- з) экономический расчет дефицита средств, необходимых на завершение строительства «проблемного» многоквартирного дома, с учетом сбора дополнительных средств с участников строительства и реализацией активов застройщика;
- и) перечень участников строительства;
- к) сведения о застройщике «проблемного» многоквартирного жилого дома;
- л) письменное согласие застройщика «проблемного» многоквартирного жилого дома на участие в соглашении;
- м) протокол общего собрания участников строительства о сборе средств на завершение строительства в размере не менее 7 тысяч рублей с квадратного метра;
- н) информацию о местонахождении и характеристиках «проблемного» многоквартирного жилого дома;
- о) проект соглашения.

Документы, предусмотренные подпунктами «ж», «з», «и», «к», «л», «м», «н» департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска получает от застройщика «проблемного» многоквартирного жилого дома.

5. Порядок подачи заявки на участие в конкурсе и процедура вскрытия конвертов

5.1. Для участия в конкурсе юридическое лицо в срок, указанный в извещении о проведении конкурса, подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме в запечатанном конверте с конкурсными предложениями.

На конверте указывается наименование конкурса, на участие в котором подается заявка.

5.2. Заявка на участие в конкурсе должна содержать:

- сведения о наименовании, фирменном наименовании (при наличии), месте нахождения юридического лица, почтовом адресе, номере контактного телефона;
- документ, подтверждающий полномочия физического лица на осуществление действий от имени юридического лица участника конкурса;
- копии учредительных документов юридического лица со всеми изменениями и дополнениями, действующими на дату представления заявки;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, которая получена не ранее чем за 30 дней до даты окончания срока приема заявки;

предложения по срокам выплаты денежных средств на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома;

эскиз масштабного инвестиционного проекта на бумажном носителе, критерии которого установлены законом Новосибирской области от 01.05.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области»;

копии разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию на территории города Новосибирска, за последние два года, предшествующие подаче заявки;

копии действующих разрешений на строительство на территории города Новосибирска за последние два года, предшествующие подаче заявки;

выписку из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является участник конкурса, с указанием сведений о наличии свидетельства о допуске к работам по организации строительства (реконструкции) многоквартирных домов или жилых домов, которые оказывают влияние на безопасность таких объектов капитального строительства;

расчет нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности участника конкурса, подготовленный в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика», с приложением бухгалтерской отчетности юридического лица за два предшествующих календарных года и истекшие отчетные периоды текущего года либо за все истекшие отчетные периоды с момента создания юридического лица, если с этого момента до даты направления заявки на конкурс прошло менее двух календарных лет;

документы, подтверждающие возможность финансирования реализации проекта участником конкурса (банковская гарантия, согласие банка на открытие кредитной линии, выписка с расчетного счета участника конкурса, свидетельствующая о наличии собственных средств).

декларацию, подтверждающую соответствие юридического лица требованиям к участникам конкурса, установленным пунктом 2 настоящего Порядка.

5.3. Все листы заявки на участие в конкурсе и прилагаемых документов должны быть прошиты и пронумерованы.

5.4. Участник конкурса вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе.

5.5. Конверт с заявкой на участие в конкурсе, поступивший в срок, указанный в извещении о проведении конкурса, регистрируется организатором конкурса в момент поступления.

Участнику конкурса, подавшему конверт с заявкой на участие в конкурсе, организатор конкурса выдает расписку в получении конверта с заявкой с указанием даты и времени его получения.

5.6. Конверты с заявками на участие в конкурсе, поступившие после даты окончания их приема, указанной в извещении о проведении конкурса, возвращаются.

5.7. Юридическое лицо вправе отозвать заявку в срок не позднее 1 дня до даты окончания приема заявок, указанной в извещении о проведении конкурса.

5.8. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе осуществляется конкурсной комиссией публично в день, время и месте, указанных в извещении о проведении конкурса.

Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии и организатором конкурса непосредственно после вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Указанный протокол размещается организатором в течение дня, следующего за днем подписания протокола, на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Порядок рассмотрения, оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе

6.1. Конкурсная комиссия в течение семи рабочих дней со дня вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе проверяет наличие необходимых документов и сведений, установленных пунктом 5.2 настоящего Порядка и конкурсной документацией.

6.2. При соответствии заявки и представленных документов требованиям Порядка и конкурсной документации, конкурсная комиссия признает юридическое лицо участником конкурса, что отражается в протоколе рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

6.3. Основаниями для отказа в допуске к участию в конкурсе являются: несоответствие заявки требованиям, предусмотренным пунктом 5.2, либо наличие в ней недостоверных сведений;

несоответствие претендента требованиям, установленным Порядком.

6.4. Участникам конкурса, не допущенным к участию в конкурсе, Организатором конкурса направляются уведомления о соответствующем решении конкурсной комиссии не позднее пяти рабочих дней, следующих за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

6.5. В случае выявления фактов недостоверности сведений, содержащихся в представленных документах, несоответствия юридического лица требованиям, установленным Порядком, участник конкурса отстраняется от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

6.6. В случае если все поступившие предложения не соответствуют требованиям Порядка и конкурсной документации, конкурс признается несостоявшимся.

6.7. В случае если подана только одна заявка, соответствующая требованиям Порядка и конкурсной документации, победителем конкурса признается юридическое лицо, подавшее данную заявку.

6.8. Заявки участников конкурса оцениваются конкурсной комиссией по следующим критериям:

срок выплаты денежных средств на завершение строительства;

опыт выполнения работ в области многоквартирного жилищного строительства в городе Новосибирске (далее – опыт выполнения работ);

срок реализации масштабного инвестиционного проекта.

6.9. Порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе.

6.9.1. Каждой заявке присваивается порядковый номер (i).

Для определения значимости критериев оценки заявок используются коэффициенты значимости каждого критерия:

п/п	Критерий оценки	Значимость критерия, в процентах
1	2	3
1	Срок выплаты денежных средств на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома	50
2	Опыт выполнения работ	30
3	Срок реализации масштабного инвестиционного проекта	20

Совокупная значимость критериев составляет 100 процентов. Для расчета рейтингов заявок по критериям применяется коэффициент значимости, равный значению соответствующего критерия в процентах, деленному на 100:

коэффициент значимости критерия «срок выплаты денежных средств на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома» – 0,5;

коэффициент значимости критерия «опыт выполнения работ» – 0,3;

коэффициент значимости критерия «Срок реализации масштабного инвестиционного проекта» – 0,2.

6.9.2. При оценке заявок лучшим условием по критерию «срок выплаты денежных средств на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома» признается предложение заявки с наименьшим сроком выплаты денежных средств на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома.

Для определения рейтинга заявки по критерию «срок выплаты денежных средств на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома» устанавливается единица измерения срока реализации соглашения в месяцах.

Рейтинг, присуждаемый i-й заявке по критерию «срок выплаты денежных средств на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома», определяется по формуле:

$$Rf_i = \frac{F_{\max} - F_i}{F_{\max}} \times 100,$$

где: Rf_i - рейтинг, присуждаемый i -й заявке по критерию «срок выплаты денежных средств на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома»

F_{\max} - максимальный срок выплаты денежных средств на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома, месяцев;

F_i - предложение i -го участника конкурса по сроку выплаты денежных средств на завершение строительства «проблемного» многоквартирного жилого дома, месяцев.

Рейтинг, присуждаемый i -й заявке по критерию «срок выплаты денежных средств на завершение строительства», умножается на соответствующий указанному критерию коэффициент значимости (0,5) и используется для расчета итогового рейтинга заявки по критерию (Kf):

$$Kf = Pf \times 0,5.$$

6.9.3. При оценке заявок лучшим условием по критерию «опыт выполнения работ» признается предложение заявки с большим положительным опытом выполнения работ в области многоэтажного жилищного строительства. Единица измерения для определения рейтинга заявки по критерию «опыт выполнения работ» в квадратных метрах.

Рейтинг, присуждаемый i -й заявке по критерию «опыт выполнения работ», определяется по формуле:

$$RC_i = C_{1i} + C_{2i},$$

где: RC_i - рейтинг, присуждаемый i -й заявке по критерию «опыт выполнения работ»; C_{1i} - количество кв. метров объектов жилищного строительства, возведенных юридическим лицом (в качестве застройщика) за последние два календарных года, предшествующих году проведения конкурса, на территории города Новосибирска;

C_{2i} - наличие объектов многоэтажного жилищного строительства, строящихся юридическим лицом (в качестве застройщика) в момент проведения конкурса на территории города Новосибирска.

Максимальное значение критерия RC_i - 100 баллов.

Присуждение баллов по данному показателю осуществляется суммированием значимости критериев:

Условное обозначение	Показатель	Количество кв. метров	Значение критерия, баллов
1	2	3	4
C_{1i}	Количество кв. метров возведенных участником конкурса (в	20 000	0

1	2	3	4
	качестве застройщика) за последние два календарных года, предшествующих году проведения конкурса, на территории города Новосибирска	до 50 000	40
		50 000 и более	60
C _{2i}	Количество кв. метров, строящихся участником конкурса (в качестве застройщика) в момент проведения конкурса на территории города Новосибирска	до 20 000	0
		от 50 000 до 30 000	40
		30 000 и более	60
Сумма максимальных значений всех показателей			100

Рейтинг, присуждаемый *i*-й заявке по критерию «опыт выполнения работ», умножается на соответствующий указанному критерию коэффициент значимости (0,3) и используется для расчета итогового рейтинга заявки по критерию (Kc):

$$Kc = P_G \times 0,3$$

6.9.4. При оценке заявок, лучшим условием по критерию «Срок реализации масштабного инвестиционного проекта» признается предложение заявки с наименьшим сроком реализации масштабного инвестиционного проекта.

Для определения рейтинга заявки по критерию «срок реализации масштабного инвестиционного проекта» устанавливается единица измерения срока в месяцах.

Рейтинг, присуждаемый *i*-й заявке по критерию «срок реализации масштабного инвестиционного проекта», определяется по формуле:

$$P_{t_i} = \frac{T_{\max} - T_i}{T_{\max}} \times 100,$$

где: P_{t_i} - рейтинг, присуждаемый *i*-й заявке по критерию «срок реализации масштабного инвестиционного проекта»;

T_{\max} - максимальный срок реализации масштабного инвестиционного проекта, указанные в конкурсной документации, месяцах;

T_i - предложение *i*-го участника конкурса по сроку реализации масштабного инвестиционного проекта, месяцах.

Рейтинг, присуждаемый *i*-й заявке по критерию «срок реализации масштабного инвестиционного проекта», умножается на соответствующий указанному критерию коэффициент значимости (0,2) и используется для расчета итогового рейтинга заявки по критерию (Kt):

$$Kt = P_t \times 0,2.$$

6.10. Итоговый рейтинг.

Для оценки заявки осуществляется расчет итогового рейтинга по каждой заявке на участие в конкурсе. Итоговый рейтинг заявки на участие в конкурсе (И)

рассчитывается путем сложения рейтингов по каждому критерию оценки заявки на участие в конкурсе:

$$И = K_t + K_f + K_c.$$

6.11. На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе комиссией принимается решение о признании участника конкурса победителем.

6.12. Победителем конкурса признается участник конкурса, представивший лучшие конкурсные предложения по критериям, установленным Порядком.

6.13. Конкурсная комиссия ведет протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе (далее - протокол), в котором должны содержаться сведения о месте, дате, времени проведения оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были рассмотрены, о принятом на основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе решении о признании участника конкурса победителем конкурса.

Протокол размещается организатором конкурса на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение двух рабочих дней, со дня подписания протокола, и в течение трех рабочих дней передается конкурсной комиссией победителю конкурса.

6.14. Организатор конкурса направляет победителю конкурса и застройщику «проблемного» многоквартирного жилого дома проект соглашения в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола.

6.15. Соглашение подписывается мэрией города Новосибирска, победителем конкурса и застройщиком «проблемного» многоквартирного жилого дома в течение десяти рабочих дней со дня размещения протокола на официальном сайте города Новосибирска.
