



ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
(ЛЕНОБЛКОМИМУЩЕСТВО)

ПРИКАЗ

12 декабря 2016 года

№ 49

Санкт-Петербург

**Об утверждении Порядка взаимодействия
Ленинградского областного комитета по управлению
государственным имуществом с органом местного самоуправления
по вопросу подготовки заключения о возможности (невозможности)
предоставления юридическому лицу земельного участка
в аренду без проведения торгов**

В целях реализации областного закона от 11 февраля 2016 года № 1-оз «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», в соответствии с пунктами 14 и 32 Порядка определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», и рассмотрения заявлений юридических лиц, претендующих на земельные участки», утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 28

ноября 2016 года № 451, п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить Порядок взаимодействия Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом с органом местного самоуправления по вопросу подготовки заключения о возможности (невозможности) предоставления юридическому лицу земельного участка в аренду без проведения торгов, согласно приложению к настоящему приказу.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя Леноблкомимущества Б.В. Яровенко.

Председатель Ленинградского
областного комитета по управлению
государственным имуществом



Э.В. Салтыков

ПРИЛОЖЕНИЕ

к приказу Ленинградского областного
комитета по управлению
государственным имуществом
от «12» декабря 2016 г. № 49

Порядок взаимодействия Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом с органом местного самоуправления по вопросу подготовки заключения о возможности (невозможности) предоставления юридическому лицу земельного участка в аренду без проведения торгов

1. Настоящий Порядок регламентирует взаимодействие Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом (далее – Леноблкомимущество) с органом местного самоуправления Ленинградской области, уполномоченным на распоряжение испрашиваемым земельным участком, находящимся в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена (далее – орган местного самоуправления), по вопросу подготовки органом местного самоуправления заключения о возможности (невозможности) предоставления юридическому лицу испрашиваемого земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, соответствующих критериям, установленным областным законом от 11.02.2016 № 1 «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – областной закон).

2. В целях подготовки органом местного самоуправления заключения о возможности (невозможности) предоставления юридическому лицу испрашиваемого земельного участка в аренду без проведения торгов, являющегося основанием для подготовки Леноблкомимуществом заключения о признании объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения соответствующим критериям, установленным статьями 1 и 2 областного закона, и признании возможным предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения объекта, Леноблкомимущество направляет в орган местного самоуправления копии следующих документов:

а) заявление юридического лица об определении соответствия объекта критериям, установленным статьями 1 и 2 областного закона, и признании

возможным предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения объекта;

б) учредительные документы юридического лица, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, решение (протокол) о назначении руководителя;

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

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

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

е) аудиторское заключение по результатам аудита годовой бухгалтерской отчетности юридического лица за последний финансовый год (бухгалтерской отчетности (промежуточной бухгалтерской отчетности) за фактически имеющиеся отчетные периоды в случае, если с момента обращения юридического лица в Леноблкомимущество прошло менее одного календарного года с даты его регистрации в Едином государственной реестре юридических лиц), составленного аудиторской организацией, индивидуальным аудитором, являющимися членами саморегулируемых организаций аудиторов;

ж) пояснительная записка, содержащая:

описание объекта, включая обоснование соответствия критериям, установленным статьями 1 и 2 областного закона;

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

срок окупаемости размещения (строительства) объекта;

объем планируемых налоговых и неналоговых поступлений в бюджет Ленинградской области и бюджет муниципального образования, на территории которого будет осуществляться размещение (строительство) объекта;

сведения о планируемом увеличении количества рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого будет осуществляться размещение (строительство) объекта;

сроки реализации размещения (строительства) объекта;

срок и условия передачи объектов в муниципальную собственность или

государственную собственность Ленинградской области (в случае, если такая передача планируется);

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

з) заверенная руководителем юридического лица справка, подтверждающая отсутствие:

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

наложения ареста или обращения взыскания на имущество юридического лица;

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

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

задолженности по выплате заработной платы работникам;

юридического лица в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

и) справка налогового органа об отсутствии у юридического лица просроченной задолженности по налогам и сборам и иным обязательным платежам в бюджет бюджетной системы Российской Федерации, подтверждающая отсутствие недоимки по уплате налогов, сборов, обязательных платежей, а также задолженности по уплате процентов за пользование бюджетными средствами, пеней, штрафов, иных финансовых санкций (в случае наличия просроченной задолженности представляются копии документов, подтверждающих оплату и (или) соглашение о реструктуризации такой задолженности);

к) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

л) кадастровый паспорт земельного участка (или кадастровая выписка о земельном участке) - в случае, если испрашиваемый земельный участок образован и поставлен на кадастровый учет, или утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории - в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

м) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) о правах на указанный земельный участок или уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок;

н) иные представленные юридическим лицом документы.

3. В целях подготовки органом местного самоуправления заключения о возможности (невозможности) предоставления юридическому лицу испрашиваемого земельного участка в аренду без проведения торгов, являющегося основанием для подготовки Леноблкомимуществом заключения о признании проекта соответствующим критериям, установленным подпунктами 1 - 3 пункта 1 статьи 3 областного закона, или критериям, установленным пунктом 2 статьи 3 областного закона, и признании возможным предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации (создания) проекта, Леноблкомимущество направляет в орган местного самоуправления копии следующих документов:

а) заявление юридического лица об определении соответствия проекта критериям, установленным подпунктами 1 – 3 пункта 1 и пунктом 2 статьи 3 областного закона, и признании возможным предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации проекта;

б) учредительные документы юридического лица;

в) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, который в силу закона, иного правового акта или учредительного документа юридического лица уполномочен выступать от имени заявителя;

г) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

д) годовые отчеты за два предшествующих финансовых года и последний отчетный период, включающие бухгалтерский баланс с приложениями, а также отчет о прибылях и убытках с пояснительной запиской и отметкой налогового органа об их принятии либо бухгалтерская отчетность (промежуточная бухгалтерская отчетность) за фактически имеющиеся отчетные периоды, в случае если с момента обращения юридического лица в Леноблкомимущество прошло менее двух календарных лет с даты его регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц;

е) аудиторское заключение по результатам аудита годовой бухгалтерской отчетности юридического лица за последний финансовый год (бухгалтерской отчетности (промежуточной бухгалтерской отчетности) за фактически имеющиеся отчетные периоды в случае, если с момента обращения юридического лица в Леноблкомимущество прошло менее одного календарного года с даты его регистрации в Едином государственной реестре юридических лиц), составленного аудиторской организацией, индивидуальным аудитором, являющимися членами саморегулируемых организаций аудиторов;

ж) протокол межведомственной комиссии по размещению производительных сил на территории Ленинградской области, образованной распоряжением Губернатора Ленинградской области от 5 мая 2014 года № 356-рг (для проектов, предусмотренных подпунктами 1 - 3 пункта 1 статьи 3 областного закона);

з) бизнес-план реализации проекта (для проектов, предусмотренных подпунктами 1-2 пункта 1 статьи 3 областного закона);

и) в случае реализации проекта, предусмотренного пунктом 2 статьи 3 областного закона, также представляются следующие документы:

- бизнес-план реализации (создания) проекта, который должен содержать обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, описание практических действий по осуществлению инвестиций, а также следующие разделы:

адрес (строительный адрес) многоквартирного дома, не введенного в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, для строительства которого недобросовестным застройщиком привлекались денежные средства граждан – участников долевого строительства, признанных пострадавшими участниками долевого строительства, нуждающимися в поддержке, в порядке, установленном областным законом от 27 декабря 2013 года № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»;

количество пострадавших участников долевого строительства, нуждающихся в поддержке, в собственность которых планируется передать жилые помещения в рамках реализации проекта;

количество жилых помещений, подлежащих безвозмездной передаче пострадавшим участникам долевого строительства, нуждающимся в поддержке, в том числе площадь таких жилых помещений;

сведения об этапах строительства многоквартирных домов в рамках реализации проекта;

информация о строительстве объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с предусмотренными проектами планировки территории в границах испрашиваемого земельного участка (земельных участков) параметрами планируемого строительства систем

социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития данной территории;

сведения о размерах (площади) испрашиваемого земельного участка, определяемых в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области;

- копии документов, подтверждающих источники и условия финансирования реализации (создания) проекта в объеме, достаточном для исполнения юридическим лицом обязательств по завершению строительства, вводу в эксплуатацию многоквартирных домов на предоставляемом земельном участке и завершению строительства многоквартирного дома, не введенного в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, строительство которого осуществлялось недобросовестным застройщиком (в случае, если такой многоквартирный дом принадлежит жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному пострадавшими участниками долевого строительства, на праве собственности), и безвозмездной передачи жилых помещений в них в собственность пострадавшим участникам долевого строительства, нуждающимся в поддержке;

- копии предварительных договоров, заключенных со всеми участниками долевого строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов), жилые помещения которым подлежат безвозмездной передаче в собственность в построенном (построенных) на предоставленном земельном участке многоквартирном доме (многоквартирных домах) или копия предварительного договора, заключенного в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации между юридическим лицом и жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, созданным пострадавшими участниками долевого строительства многоквартирного дома, не введенного в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, строительство которого осуществлялось недобросовестным застройщиком, в случае если такой многоквартирный дом принадлежит указанному кооперативу на праве собственности;

- пояснительная записка, содержащая:

описание проекта, включая обоснование соответствия критериям, установленным подпунктами 1-3 пункта 1 и пунктом 2 статьи 3 областного закона;

обоснование целесообразности реализации (создания) проекта, предполагаемый объем инвестиций, источники финансирования;

срок окупаемости реализации (создания) проекта;

сроки реализации (создания) проекта, этапы реализации проекта с указанием планируемых сроков ввода в эксплуатацию объектов, необходимых для его реализации;

сведения о передаче объектов, созданных в рамках реализации проекта, в муниципальную собственность или государственную собственность Ленинградской области, срок и условия передачи, в случае, если планируется такая передача;

к) справка налогового органа об отсутствии у юридического лица просроченной задолженности по налогам и сборам и иным обязательным платежам в бюджет бюджетной системы Российской Федерации, подтверждающая отсутствие недоимки по уплате налогов, сборов, обязательных платежей, а также задолженности по уплате процентов за пользование бюджетными средствами, пеней, штрафов, иных финансовых санкций (в случае наличия просроченной задолженности представляются копии документов, подтверждающих оплату и (или) соглашение о реструктуризации такой задолженности);

л) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

м) кадастровый паспорт земельного участка (или кадастровая выписка о земельном участке) - в случае, если испрашиваемый земельный участок образован и поставлен на кадастровый учет; или утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории - в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

н) выписка ЕГРП о правах на указанный земельный участок или уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок;

о) иные представленные юридическим лицом документы.

4. Орган местного самоуправления в течение 2 (двух) рабочих дней со дня поступления документов, указанных в пунктах 2 и 3 настоящего Порядка, регистрирует документы и не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты регистрации документов, по результатам рассмотрения документов, направляет в Леноблкомимущество заключение органа местного самоуправления о возможности (невозможности) предоставления юридическому лицу испрашиваемого земельного участка в аренду без проведения торгов.

5. Заключение органа местного самоуправления о возможности (невозможности) предоставления юридическому лицу испрашиваемого земельного участка в аренду без проведения торгов представляет собой документ, содержащий следующие сведения:

а) о соответствии (несоответствии) испрашиваемого целевого назначения земельного участка утвержденным документам территориального планирования муниципального образования, правилам землепользования и застройки муниципального образования, документации по планировке территории для размещения объектов местного значения, землеустроительной документации;

б) об отсутствии (наличии) в соответствии с федеральными законами ограничений, запрета либо оснований для отказа в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов (в предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или границы такого участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).