



ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ (ГУБЕРНАТОРА)
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

от 15.10.2014

№ 1102

г. Краснодар

Об утверждении Порядка отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства в целях реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Порядок отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства в целях реализации программы «Жилье для российской семьи» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (прилагается).

2. Департаменту печати и средств массовых коммуникаций Краснодарского края (Горохова) обеспечить размещение (опубликование) настоящего постановления на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» и направление на «Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации (губернатора) Краснодарского края Д.Х. Хатуова.

4. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Глава администрации (губернатор)
Краснодарского края



Н.Ткачев

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕН

постановлением главы администрации
(губернатора) Краснодарского края
от 15.10.2014 № 1102

ПОРЯДОК

**отбора земельных участков, застройщиков, проектов
жилищного строительства в целях реализации программы
«Жилье для российской семьи» в рамках государственной
программы Российской Федерации «Обеспечение доступным
и комфортным жильем и коммунальными услугами
граждан Российской Федерации»**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру проведения отбора земельных участков, находящихся в собственности или в аренде у застройщиков, отбора таких застройщиков и реализуемых ими проектов жилищного строительства на этих земельных участках (далее – соответственно земельные участки, застройщики, проекты) в целях реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее соответственно – Программа, отбор).

1.2. Органом исполнительной власти Краснодарского края, обеспечивающим организацию и проведение отбора, является министерство строительства, архитектуры и дорожного хозяйства Краснодарского края (далее – организатор отбора).

1.3. Информация об организаторе отбора:

1.3.1. Местонахождение: г. Краснодар, улица Кузнечная, 6.

1.3.2. Почтовый адрес: 350015, г. Краснодар, улица Кузнечная, 6.

1.3.3. Адрес электронной почты: minstroy@krasnodar.ru.

1.3.4. Официальный сайт: minstroy-kuban.ru.

1.3.5. Телефон: 8 (861) 992-50-61.

1.4. Отбор осуществляется комиссией по отбору земельных участков, застройщиков, проектов в целях реализации Программы (далее – Комиссия).

Положение о Комиссии и состав Комиссии утверждаются приказом организатора отбора не позднее 30 рабочих дней с даты начала приема заявки с приложением документов (далее – заявочная документация).

1.5. Участниками отбора могут являться юридические лица и индивидуальные предприниматели (далее – участники отбора).

1.6. В случае изменения сроков проведения отбора организатор отбора размещает информацию об изменении сроков проведения отбора на официальном сайте организатора отбора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», указанном в пункте 1.3 настоящего Порядка (далее – Сайт).

1.7. Основанием для отказа в отборе является несоответствие участников отбора, представленных ими для участия в отборе заявочной документации, земельных участков, застройщиков, проектов требованиям, установленным соответственно разделами 2, 3, 5 – 7 настоящего Порядка.

2. Порядок подачи заявки на участие в отборе

2.1. Организатор отбора размещает сообщение о дате и времени начала приема и дате окончания приема заявочной документации на Сайте.

2.2. Для участия в отборе участники отбора представляют организатору отбора заявочную документацию согласно пункту 3.3 раздела 3 настоящего Порядка.

2.3. Прием заявочной документации осуществляется организатором отбора по адресу: 350015, г. Краснодар, улица Кузнечная, 6, каб. 1028.

2.4. Заявочная документация регистрируется в приемной организатора отбора в день поступления.

2.5. Срок проведения отбора исчисляется с момента размещения на Сайте сообщения о дате начала и окончания приема заявочной документации.

2.6. Срок приема заявочной документации составляет 20 рабочих дней со дня начала приема заявочной документации.

2.7. Организатор отбора в течение 30 рабочих дней после завершения приема заявок проводит проверку представленной заявочной документации на предмет полноты и правильности оформления, достоверности содержащихся в ней сведений.

2.8. Организатор отбора размещает сообщение о дате заседания Комиссии на Сайте не позднее 5 рабочих дней со дня окончания проверки представленной заявочной документации и не позднее 5 рабочих дней до даты заседания Комиссии.

2.9. Заявочная документация, представленная на отбор, участникам отбора не возвращается.

2.10. Основаниями для отказа в приеме заявочной документации являются:

2.10.1. Несоответствие заявочной документации требованиям пунктов 3.1, 3.2 раздела 3 настоящего Порядка.

2.10.2. Представление заявочной документации не в полном объеме.

2.10.3. Представление заявочной документации по истечении срока, указанного в сообщении, указанном в пункте 2.1 настоящего Порядка.

3. Требования, предъявляемые к заявочной документации

3.1. Заявочная документация представляется в одном экземпляре в соответствии с требованиями, установленными настоящим Порядком.

3.2. Заявочная документация должна быть прошита, заверена печатью участника отбора и представлена организатору отбора одним из перечисленных способов:

нарочно с сопроводительным письмом;
почтовым отправлением с уведомлением.

3.3. Перечень документов, представляемых участниками отбора:

3.3.1. Заявка на участие в отборе по форме, утвержденной организатором отбора.

3.3.2. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданные налоговым органом не ранее чем за 2 месяца до дня подачи заявки. Участник отбора вправе представить оригинал выписки либо ее копию, заверенную в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.3.3. Копии правоустанавливающих документов на земельный участок, заверенные в установленном порядке.

3.3.4. Кадастровый план территории.

3.3.5. Оригинал выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества, содержащей сведения о характеристике объекта, правообладателе, виде права, ограничении (обременении) права, выданной не ранее чем за 2 месяца до дня подачи заявочной документации.

3.3.6. Выкопировка из чертежей межевания территории, отображающая границы земельного участка, в соответствии с проектом межевания территории.

При отсутствии утвержденного проекта межевания территории представляется фрагмент карты функциональных зон и карты планируемого размещения объектов в соответствии с генеральным планом поселения, городского округа с нанесением границ земельных участков.

3.3.7. Копия Свидетельства о допуске застройщика или технического заказчика, если застройщик не выполняет функции технического заказчика самостоятельно, полученного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, к работам по организации строительства многоквартирных домов или жилых домов, которые оказывают влияние на безопасность таких объектов капитального строительства.

3.3.8. Копии разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов или жилых домов, выданных в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности застройщику за 3 года, предшествующие дате отбора, подтверждающих совокупный объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов или жилых домов не менее 25 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

3.3.9. Проект жилищного строительства, отвечающий критериям и требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – постановление от 5 мая 2014 года № 404).

3.3.10. Проектная документация на объект капитального строительства, который будет построен на земельном участке, утвержденная заказчиком.

3.3.11. Отчет об оценке рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья экономического класса в муниципальном образовании, на территории которого планируется реализация проекта, вместе с положительным экспертным заключением саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, или оценщики, подписавшие такой отчет, о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.4. Участник отбора может внести изменения в свою заявочную документацию или отозвать ее при условии, что организатор отбора получил соответствующе оформленное письменное уведомление до истечения установленного срока приема заявочной документации.

3.5. Внесение изменений в заявочную документацию оформляется аналогично основной заявочной документации и является ее неотъемлемой частью.

3.6. При неоднократном внесении изменений в заявочную документацию каждое такое изменение должно быть пронумеровано участником отбора по порядку возрастания номера.

3.7. По истечении установленного организатором отбора срока приема заявочной документации внесение изменений в нее не допускается.

3.8. В случае представления заявочной документации по истечении срока, установленного в сообщении о проведении отбора, данная заявочная документация не допускается к участию в отборе.

4. Процедура проведения отбора земельных участков, застройщиков, проектов

4.1. Организатор отбора осуществляет прием, учет и хранение заявочной документации, представленной участниками отбора, проверяет ее на предмет полноты, достоверности и правильности оформления и представляет на рассмотрение Комиссии.

4.2. Комиссия рассматривает заявочную документацию и принимает решения:

4.2.1. Об определении Перечня отобранных земельных участков, застройщиков, проектов.

4.2.2. Об определении Перечня земельных участков, застройщиков, проектов, не прошедших отбор.

4.3. Принятие решения Комиссией в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Порядка производится на основании:

4.3.1. Произведенной организатором отбора оценки потенциального объема спроса на жилые помещения в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10 июня 2014 года № 285/пр «Об утверждении методических рекомендаций по оценке потенциального объема спроса на жилые помещения при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» по каждому муниципальному образованию в соответствии с территориальным размещением земельного участка, представленного на отбор.

4.3.2. Оценки соответствия земельных участков требованиям пунктов 5.1, 5.2 настоящего Порядка.

4.3.3. Оценки соответствия застройщиков требованиям пунктов 6.1, 6.2 настоящего Порядка.

4.3.4. Оценки соответствия проектов требованиям пунктов 7.1–7.3 настоящего Порядка.

4.3.5. Суммы баллов, набранных при оценке приоритетности земельных участков, застройщиков и проектов в соответствии с пунктами 5.2, 6.2 и 7.3 настоящего Порядка.

4.3.6. Наибольшей суммы набранных баллов при оценке земельных участков, застройщиков, проектов в соответствии с пунктами 5.1, 6.1 и 7.1 настоящего Порядка.

4.4. Результаты заседания Комиссии оформляются протоколом, содержащим перечень отобранных в соответствии с настоящим Порядком земельных участков, застройщиков, проектов и перечень непрошедших отбор с указанием обоснования в отказе (далее – Протокол), который размещается на Сайте в 5-дневный срок после завершения отбора Комиссией.

4.4.1. Результаты отбора проектов приводятся в разрезе муниципальных образований, по которым произведена оценка потенциального объема спроса на жилые помещения с учетом суммы набранных участниками отбора в соответствии с разделами 5–7 настоящего Порядка баллов, и объемов жилья экономического класса в разрезе каждого проекта.

Победителями отбора признаются участники отбора, набравшие максимальную сумму баллов.

4.4.2. В случае если результат произведенной оценки потенциального объема спроса на жилые помещения в муниципальном образовании меньше заявленного участниками отбора совокупного объема строительства жилья экономического класса в данном муниципальном образовании, Комиссия определяет участников отбора, набравших наименьшую сумму баллов, как непрошедших отбор.

4.4.3. В случае если несколько участников отбора набрали в результате оценки равное количество баллов, но для удовлетворения их заявки на участие

в Программе не хватает произведенной оценки потенциального объема спроса на жилые помещения в муниципальном образовании, оставшаяся часть потенциального объема спроса на жилые помещения распределяется между ними пропорционально заявленным объемам участия в Программе.

4.5. Протокол заседания Комиссии оформляется секретарем Комиссии и подписывается председателем, заместителем председателя и всеми членами Комиссии, присутствующими на заседании.

4.6. Результаты отбора могут быть обжалованы участником отбора не позднее 10 рабочих дней с даты размещения Протокола на Сайте.

Участник отбора обращается письменно к организатору отбора о несогласии с результатами отбора с указанием обоснования неправомерности включения земельного участка, застройщика, проекта в перечни, указанные в пункте 4.2 настоящего Порядка (далее – обращение).

Комиссия в течение 5 рабочих дней со дня регистрации обращения в приемной организатора отбора рассматривает такое обращение и в течение 10 рабочих дней со дня регистрации такого обращения публикует на Сайте результат рассмотрения обращения, оформленный Протоколом.

5. Критерии отбора земельных участков

5.1. Земельные участки, представленные для отбора, должны соответствовать критериям отбора земельных участков, установленным подпунктом «а» пункта 2, пунктами 3–5 раздела II критериев и требований, утвержденных постановлением от 5 мая 2014 года № 404.

При соответствии всем указанным критериям земельный участок оценивается в 5 баллов.

5.2. При проведении отбора земельных участков преимущества имеют:

5.2.1. Земельные участки, расположенные на территории муниципального образования Краснодарского края, в отношении которой утверждены схемы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

При соответствии указанному критерию земельный участок оценивается в 1 балл за утвержденную схему теплоснабжения, 1 балл за утвержденную схему водоснабжения и 1 балл за утвержденную схему водоотведения (максимум 3 балла по данному пункту).

5.2.2. Земельные участки, расположенные на территории муниципального образования Краснодарского края, в отношении которой утверждена программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

При соответствии указанному критерию земельный участок оценивается в 1 балл.

5.2.3. Земельные участки, в отношении которых предусматривается в соответствии с пунктом 5 раздела II критериев и требований, утвержденных постановлением от 5 мая 2014 года № 404, наименьший объем затрат на обеспечение подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, в расчете на 1 кв. метр общей площади

жилья и определены источники финансирования таких затрат, указанные в порядке убывания преимущества в подпунктах «а» - «е» пункта 5 раздела II критерии и требований, утвержденных постановлением от 5 мая 2014 года № 404.

При соответствии указанному критерию земельный участок оценивается в 1 балл.

6. Критерии отбора застройщиков

6.1. Застройщики, участвующие в отборе, должны соответствовать критериям отбора застройщиков, установленным пунктами 7–16 раздела III критериев и требований, утвержденных постановлением от 5 мая 2014 года № 404.

При соответствии всем указанным критериям застройщик получает 5 баллов.

6.2. При проведении отбора застройщиков преимущества имеют:

6.2.1. Застройщики, предложившие наименьшую цену продажи 1 кв. метра жилья экономического класса.

При соответствии указанному критерию застройщик, предложивший максимальную цену в рамках муниципального образования, получает 1 балл, застройщик, предложивший цену меньше максимальной, получает 2 балла, застройщик, предложивший следующую меньшую цену, получает 3 балла, застройщик, предложивший наименьшую цену, получает максимальное количество баллов из всех застройщиков, участвующих в отборе в рамках муниципального образования.

6.2.2. Застройщики, предложившие наибольший объем ввода жилья экономического класса до 1 июля 2017 года многоквартирных домов или жилых домов в рамках проектов жилищного строительства.

При соответствии указанному критерию застройщик, предложивший минимальный объем ввода жилья экономического класса в рамках муниципального образования, получает 1 балл, застройщик, предложивший более минимального объема ввода жилья экономического класса, получает 2 балла, застройщик, предложивший следующий больший объем ввода жилья экономического класса, получает 3 балла, застройщик, предложивший максимальный объем ввода жилья экономического класса, получает максимальное количество баллов из всех застройщиков, участвующих в отборе в рамках муниципального образования.

6.2.3. Застройщики, предложившие наибольшую долю ввода жилья экономического класса в общей площади введенных в эксплуатацию до 1 июля 2017 года многоквартирных домов или жилых домов в рамках проектов жилищного строительства.

При соответствии указанному критерию застройщик, предложивший минимальную долю ввода жилья экономического класса в рамках муниципального образования, получает 1 балл, застройщик, предложивший более минимальной доли ввода жилья экономического класса, получает 2 балла, застройщик, предложивший следующую большую долю ввода жилья экономического

класса, получает 3 балла, застройщик, предложивший максимальную долю ввода жилья экономического класса, получает максимальное количество баллов из всех застройщиков, участвующих в отборе в рамках муниципального образования.

6.2.4. Застройщики, предложившие наибольший размер обеспечения выполнения обязательств застройщиков в соответствии с пунктом 9 постановления от 5 мая 2014 года № 404.

При соответствии указанному критерию застройщик, предложивший минимальный размер обеспечения выполнения обязательств в рамках муниципального образования, получает 1 балл, застройщик, предложивший более минимального размера обеспечения выполнения обязательств, получает 2 балла, застройщик, предложивший следующий больший размер обеспечения выполнения обязательств, получает 3 балла, застройщик, предложивший максимальный размер обеспечения выполнения обязательств, получает максимальное количество баллов из всех застройщиков, участвующих в отборе в рамках муниципального образования.

7. Критерии отбора проектов

7.1. Проекты, представленные на отбор, должны соответствовать критериям отбора проектов, установленным пунктами 18–22 раздела IV критериев и требований, утвержденных постановлением от 5 мая 2014 года № 404.

При соответствии всем указанным критериям проект получает 5 баллов.

7.2. В случае если окончание реализации проекта на земельном участке предусмотрено после 1 июля 2017 года, указанный земельный участок и проект при их отборе также оцениваются на соответствие критериям, установленным разделами 5 – 7 разделов настоящего Порядка до конца периода реализации такого проекта.

7.3. При проведении отбора проектов преимущества имеют:

7.3.1 Проекты, обеспечивающие наименьшую стоимость предоставления всех коммунальных услуг в расчете на 1 кв. метр общей площади построенного в рамках проекта жилья экономического класса в первый год после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) жилых домов, в которых расположено такое жилье.

При соответствии указанному критерию проект, которым предусмотрена максимальная стоимость предоставления всех коммунальных услуг в расчете на 1 кв. метр общей площади в рамках муниципального образования, получает 1 балл, проект, которым предусмотрена стоимость предоставления всех коммунальных услуг в расчете на 1 кв. метр общей площади менее максимальной, получает 2 балла, проект, которым предусмотрена следующая меньшая стоимость предоставления всех коммунальных услуг в расчете на 1 кв. метр общей площади, получает 3 балла, проект, которым предусмотрена наименьшая стоимость предоставления всех коммунальных услуг в расчете на 1 кв. метр общей площади, получает максимальное количество баллов из всех проектов, участвующих в отборе в рамках муниципального образования.

7.3.2. Проекты, не предусматривающие или предусматривающие наименьший размер обязательств третьих лиц по выкупу у застройщика жилья экономического класса, которое будет построено в рамках проекта и не будет приобретено гражданами – участниками Программы, органами государственной власти Краснодарского края или органами местного самоуправления Краснодарском крае на условиях и в сроки, которые указаны в пункте 8 раздела III критериев и требований, утвержденных постановлением от 5 мая 2014 года № 404 (в случае предоставления таких обязательств третьими лицами).

При соответствии указанному критерию проект, которым предусмотрен максимальный размер обязательств третьих лиц по выкупу у застройщика жилья экономического класса в рамках муниципального образования, получает 1 балл, проект, которым предусмотрен размер обязательств третьих лиц по выкупу у застройщика жилья экономического класса менее максимального, получает 2 балла, проект, которым предусмотрен следующий меньший размер обязательств третьих лиц по выкупу у застройщика жилья экономического класса, получает 3 балла, проект, которым предусмотрен наименьший размер обязательств третьих лиц по выкупу у застройщика жилья экономического класса, получает максимальное количество баллов из всех проектов, участвующих в отборе в рамках муниципального образования.

7.3.3. Проекты, имеющие лучшие показатели экологической чистоты и энергоэффективности применяемых при строительстве жилья экономического класса материалов и технологий по сравнению с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

При соответствии указанному критерию проекты, которыми предусмотрен высокий класс энергетической эффективности многоквартирных домов (В), получают 1 балл, проекты, которыми предусмотрен повышенный класс энергетической эффективности многоквартирных домов (В+ и В++), получают 2 балла, проекты, которыми предусмотрен наивысший класс энергетической эффективности многоквартирных домов (А), получают 3 балла.

7.3.4. Проекты, получившие наилучшие оценки градостроительных и архитектурно-строительных решений индустриального домостроения в сегменте жилья экономического класса энергоэффективных, экологически безопасных и комфортных жилых помещений с возможностью доступа к телекоммуникационным и информационным услугам, в том числе проекты малоэтажной (многоквартирные дома не более 3 этажей, коттеджная застройка, блокированная застройка) или смешанной застройки, получают 1 балл.

7.3.5. Проекты, при реализации которых используется переданная Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства типовая проектная документация малоэтажных многоквартирных домов экономического класса и малоэтажных жилых домов экономического класса либо право ее использования, получают 3 балла.

7.4. Доля площади нежилых зданий и нежилых помещений в жилых зданиях, которые планируется построить в рамках проекта (за исключением зданий социального и коммунально-бытового назначения, зданий, относящихся к объектам инженерно-технического обеспечения, а также помещений общего пользования, социального и коммунально-бытового назначения в многоквартирных домах), в площади всех жилых и нежилых зданий, которые планируется построить в рамках проекта, не может составлять более 15 %.

8. Порядок заключения договора

По итогам отбора земельных участков, застройщиков и реализуемых ими проектов организатор отбора и застройщик в течение 10 рабочих дней после даты оформления Протокола заключают договор, предусмотренный пунктом 27 раздела V критерий и требований, утвержденных постановлением от 5 мая 2014 года № 404 по форме, утвержденной нормативным правовым актом организатора отбора.

Руководитель
департамента строительства
Краснодарского края



А.А. Лаврентьев