

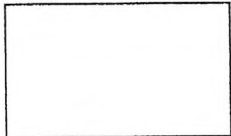


ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

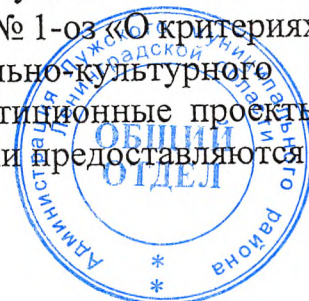
АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЛУЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

От 08 сентября 2022 г. № 2795

 О порядке отбора застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Лужского муниципального района Ленинградской области

В соответствии со статьей 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.06.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Законом Ленинградской области от 11.02.2016 № 01-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», приказом Комитета по строительству Ленинградской области от 29.05.2017 № 10 «Об утверждении порядка взаимодействия комитета по строительству Ленинградской области с органом местного самоуправления по вопросу подготовки комитетом по строительству Ленинградской области заключения о результатах определения соответствия проекта критериям, установленным подпунктом 4 пункта 1 статьи 3 областного закона Ленинградской области от 11.02.2016 № 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», администрация Лужского муниципального района постановляет:

1. Утвердить Порядок отбора застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Лужского муниципального района Ленинградской области согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить состав комиссии по отбору застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Лужского муниципального района Ленинградской области согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

3. Признать утратившими силу постановления администрации Лужского муниципального района Ленинградской области:

– от 31.07.2020 № 2413 «О порядке отбора застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Лужского муниципального района Ленинградской области»;

– от 21.12.2020 № 4390 «О внесении изменений в постановление от 31.07.2020 № 2413».

4. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте администрации Лужского муниципального района Ленинградской области.

5. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

Глава администрации  
Лужского муниципального района



Ю.В. Намлиев

Разослано: ОАиГ, прокуратура.

## УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации  
Лужского муниципального района  
от 08.09.2022 № 2795  
(приложение 1)

### ПОРЯДОК

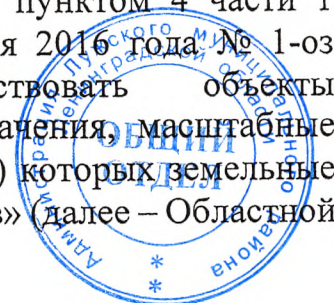
отбора застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Лужского муниципального района Ленинградской области

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок отбора застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Лужского муниципального района Ленинградской области (далее – Порядок) регламентирует процедуры проведения конкурсного отбора, оценки заявок на участие в конкурсном отборе, оформления результатов конкурсного отбора и обжалования результатов конкурсного отбора (далее – Отбор застройщиков).

1.2. Реализация масштабного инвестиционного проекта предполагает строительство многоквартирных домов, жилые помещения в которых передаются в собственность муниципального образования Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области и (или) иных муниципальных образований Лужского муниципального района Ленинградской области, участвующих в реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Лужского муниципального района Ленинградской области, в целях дальнейшей передачи в собственность или социальный наем гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда на территории Лужского муниципального района Ленинградской области, при условии, что общая площадь квартир в таких многоквартирных домах, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов.

1.3. Реализация масштабного инвестиционного проекта осуществляется на земельном участке (земельных участках), предоставленном в аренду застройщику без проведения торгов в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 3 Закона Ленинградской области 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» (далее – Областной



закон).

#### 1.4. Отбор застройщиков.

1.4.1. Отбор застройщиков проводится комиссией администрации Лужского муниципального района Ленинградской области.

1.4.2. Организатором Отбора застройщиков является администрация Лужского муниципального района Ленинградской области (далее – Организатор отбора, Администрация).

1.4.3. Местонахождение Организатора отбора: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 73.

1.4.4. Почтовый адрес Организатора отбора: 188230, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 73.

1.4.5. Адрес электронной почты Организатора отбора: admin@adm.luga.ru.

1.4.6. Номер телефона Организатора отбора: 8 (813-72) 2-00-70.

## 2. Порядок опубликования информационного сообщения о проведении Отбора застройщиков

2.1. Информационное сообщение о проведении Отбора застройщиков размещается Организатором отбора на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет [www.luga.ru](http://www.luga.ru) (далее – Официальный сайт) не позднее 5 (пяти) рабочих дней до дня начала приема заявок на Отбор застройщиков.

2.2. Для обеспечения проведения Отбора застройщиков Организатор отбора обеспечивает публикацию согласованного с Комитетом по строительству Ленинградской области информационного сообщения о проведении Отбора застройщиков на Официальном сайте.

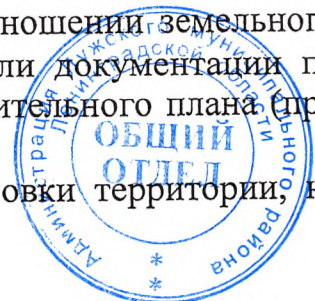
2.3. Информационное сообщение о проведении Отбора застройщиков должно содержать:

1) полное наименование Организатора отбора, его местонахождение, почтовый адрес, контактный телефон и адрес электронной почты;

2) порядок Отбора застройщиков в целях строительства многоквартирных домов, жилые помещения в которых передаются в собственность муниципального образования Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области и (или) иных муниципальных образований Лужского муниципального района Ленинградской области, в целях дальнейшей передачи в собственность или социальный наем гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда на территории Лужского муниципального района Ленинградской области, при условии, что общая площадь квартир в таких многоквартирных домах, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов;



- 3) адрес места и время приема заявок на Отбор застройщиков;
- 4) срок представления заявок на Отбор застройщиков;
- 5) форму заявки юридического лица на Отбор застройщиков;
- 6) сведения и перечень документов, прилагаемых к заявке юридического лица на Отбор застройщиков;
- 7) потребность в квартирах для переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
- 8) требования к планируемому к строительству многоквартирным домам:
  - требования к конструктивным схемам многоквартирных домов, применяемым строительным материалам и отделке жилых помещений;
  - этажность многоквартирных домов;
  - площади квартир многоквартирных домов;
  - количество квартир многоквартирных домов;
  - особые условия проектирования и строительства жилых помещений и некоторых помещений общего пользования, с указанием конкретных квартир и этажей при наличии маломобильных групп граждан, переселяемых из аварийного жилищного фонда;
  - срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов;
  - срок передачи жилых помещений;
- 9) максимальную цену 1 кв. м площади жилого помещения, предназначенного для переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
- 10) сведения о земельном участке:
  - кадастровый номер и описание местоположения земельного участка, на котором планируется строительство многоквартирных домов для переселения граждан;
  - площадь земельного участка;
  - кадастровый паспорт земельного участка или кадастровая выписка о земельном участке – в случае, если предполагаемый к предоставлению земельный участок образован и поставлен на кадастровый учет (при наличии), или утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории – в случае, если предполагаемый к предоставлению земельный участок предстоит образовать, и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок (при наличии);
  - реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, если образование предполагаемого к предоставлению земельного участка предусмотрено проектом межевания территории (при наличии);
- 11) сведения о градостроительных регламентах и предельных параметрах разрешенного строительства объектов в отношении земельного участка из правил землепользования и застройки и/или документации по планировке территории (при наличии) и/или градостроительного плана (при наличии);
- 12) выкопировки из чертежа (чертежей) планировки территории, на



котором (ых) отображены красные линии, линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и береговым полосам (при наличии), а также реквизиты документа, утверждающего проект планировки территории (при наличии);

13) документы, подтверждающие наличие возможности подключения (технологического присоединения) или технические условия подключения (технического присоединения) объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, электроснабжению, газоснабжению) и платы за подключение (технологическое присоединение) к таким сетям (копии);

14) информацию о планируемом сроке проведения Отбора застройщиков, порядок размещения информации об изменении таких сроков;

15) информацию о размещении протокола результатов Отбора застройщиков на сайте Организатора отбора;

16) контактные данные должностного лица Администрации, предоставляющего информацию по вопросам подготовки и подачи документов;

17) проект договора о намерении строительства, заключаемого Администрацией с застройщиком, отобранным в целях строительства многоквартирных домов для переселения граждан (далее – проект договора о намерении строительства) согласно приложению к настоящему Порядку.

### 3. Критерии Отбора застройщиков

3.1. Для участия в Отборе застройщиков, застройщик должен соответствовать следующим критериям:

1) размер уставного капитала застройщика или основного хозяйственного общества, в случае если застройщик является дочерним хозяйственным обществом, должен составлять не менее 16,5 млн рублей;

2) наличие у застройщика или основного хозяйственного общества, в случае если застройщик является дочерним хозяйственным обществом, опыта строительства не менее 7 (семи) лет участия в строительстве (создании) домов общей площадью не менее 10 тысяч кв. м в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

3) итоговая стоимость одного квадратного метра жилых помещений, приобретаемых за счет бюджетных средств с финансовой поддержкой Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, осуществляется по сметной стоимости строительства одного квадратного метра на дату утверждения



положительного заключения ГАУ «Леноблгосэкспертиза» с учетом всех расходов застройщика на проектирование, технологическое присоединение к инженерным сетям, возведение и сдачу в эксплуатацию жилого дома (жилых домов), со всей внутриплощадочной и внутридомовой инфраструктурой, включая, при необходимости, устройство вспомогательных сооружений (котельных, КНС, локальных очистных сооружений и др.) и стоимостью восстановления благоустройства. При этом построенные жилые помещения должны быть благоустроены для проживания граждан в соответствии с требованиями региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах», утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 01.04.2019 № 134.

В случае получения положительного заключения ГАУ «Леноблгосэкспертиза» за 12 месяцев до проведения конкурсных процедур по приобретению жилых помещений, приобретение жилых помещений осуществляется по сметной стоимости строительства одного квадратного метра на дату утверждения положительного заключения ГАУ «Леноблгосэкспертиза» с учетом индекса-дефлятора.

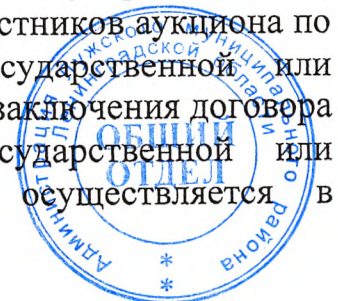
4) имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

5) отсутствие обязательств у застройщика по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

6) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица – застройщика;

7) в отношении юридического лица – застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

8) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»; в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; 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; в реестре недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области, ведение которого осуществляется в соответствии с Законом Ленинградской области от 27.12.2013 № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области», отсутствуют сведения о юридическом лице – застройщике;

9) у застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;

10) застройщик обязуется ввести в эксплуатацию до даты, указанной в информационном сообщении о проведении Отбора застройщиков, объекты жилищного строительства, общая площадь жилья в которых составляет не менее общей площади жилья, определенного Администрацией в конкурсной документации на приобретение квартир;

11) наличие у застройщика или учредителей организации, выступающей застройщиком, или организаций, входящих в группу компаний, опыта работы в качестве застройщика не менее 7 (семи) лет, подтверждаемого в целях отбора выданными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности разрешениями на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома. При этом совокупный объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов за последние 7 (семь) лет, предшествующие дате отбора, составляет не менее 10 тысяч кв. м общей площади жилых помещений;

12) отсутствие в отношении юридического лица – застройщика решения арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

13) застройщик или учредительная организация предоставляет копии годовых отчетов за 2 (два) предшествующих финансовых года и последний отчетный период;

14) при проведении Отбора застройщиков преимущество имеют:

- застройщики, обеспечившие наибольшую площадь жилья, введенного в эксплуатацию за предшествующие 7 (семь) лет;
- застройщики с наибольшим размером выручки за последние 3 (три) года;
- застройщики, обладающие наибольшим размером уставного капитала.

#### 4. Порядок предоставления заявок на участие в Отборе застройщиков

4.1. Заявки на Отбор застройщиков принимаются Организатором отбора по адресу: 188230, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 73, кабинет 1311

4.2. Заявки на Отбор застройщиков принимаются в течение 10 (десяти)





рабочих дней со дня начала приема заявок, указанного в сообщении о проведении Отбора застройщиков. Отбор застройщиков должен быть осуществлен не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня завершения приема заявок на Отбор застройщиков.

4.3. Заявка на Отбор застройщиков подается в письменной форме в запечатанном конверте.

4.4. Каждый конверт с заявкой на Отбор застройщиков, поступивший в установленный сообщением о проведении Отбора застройщиков срок, регистрируется Организатором отбора в журнале регистрации заявок на Отбор застройщиков в порядке поступления конвертов с заявками на Отбор застройщиков. Запись о регистрации заявки на Отбор застройщиков включает регистрационный номер заявки, дату и время получения конверта с заявкой.

4.5. Конверт с заявкой на Отбор застройщиков, поступивший после истечения срока подачи заявок на Отбор застройщиков, не вскрывается и в Отборе застройщиков не участвует.

4.6. Представленные заявки на Отбор застройщиков не возвращаются заявителям.

4.7. Заявка включает следующие документы:

1) заключения о соответствии застройщика (или основного хозяйственного общества, в случае если застройщик является дочерним хозяйственным обществом) и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» за последние 5 (пять) лет;

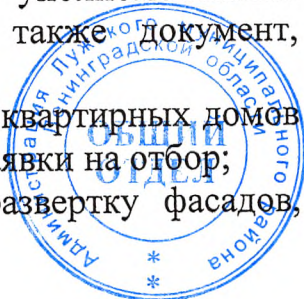
2) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или удостоверенную в нотариальном порядке копию такой выписки (для заявителя – юридического лица);

3) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя – юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо копия приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которыми физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее – Руководитель).

В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на отбор должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную Руководителем (для юридического лица) или уполномоченным Руководителем лицом, либо удостоверенную в нотариальном порядке копию указанной доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным Руководителем, заявка на отбор должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

4) копии разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов за последние 7 (семь) лет, предшествующих дате подачи заявки на отбор;

5) ситуационный план, схему типового этажа, развертку фасадов,



параметры отделки и основных конструктивных решений многоквартирных домов, планируемых к строительству.

4.8. В случае если заявителем является лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, заявка должна содержать удостоверенную в нотариальном порядке копию такого договора простого товарищества.

4.9. Заявка на участие в Отборе застройщиков должна содержать описание входящих в ее состав документов, быть скрепленной печатью участника (для юридического лица) и подписана застройщиком, изъявившем желание участвовать в Отборе застройщиков или уполномоченным таким застройщиком лицом.

4.10. Заявки на участие в Отборе застройщиков, поступившие после истечения срока подачи заявок, указанного в извещении о проведении Отбора застройщиков, не рассматриваются.

4.11. Организатор Отбора застройщиков в течение 3 (трех) рабочих дней со дня завершения приема заявок проводит вскрытие конвертов с заявками и определяет соответствие заявок требованиям к составу документов. Заявители имеют право присутствовать при вскрытии конвертов с заявками. По результатам вскрытия конвертов с заявками Организатором Отбора застройщиков составляется протокол о принятии к Отбору застройщиков заявок, соответствующих указанным требованиям, или об отказе в принятии к Отбору застройщиков заявок, не соответствующих указанным требованиям. Указанный протокол размещается на Официальном сайте в течение 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем принятия решения об Отборе застройщиков или отказе в Отборе застройщиков.

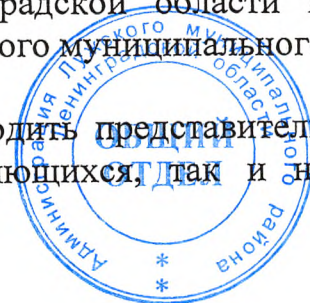
## 5. Порядок формирования Отборочной комиссии и проведения Отбора застройщиков

5.1. Оценку заявок на участие в Отборе застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов для переселения граждан, проживающих в аварийных жилых домах на территории Лужского муниципального района, осуществляет комиссия по Отбору застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов для переселению граждан проживающих в аварийных жилых домах территории Лужского муниципального района (далее – Отборочная комиссия).

Организатор отбора утверждает состав Отборочной комиссии в количестве не менее 5 (пяти) человек.

5.2. В состав Отборочной комиссии Организатором отбора включаются представители Администрации, подведомственных учреждений, Совета депутатов Лужского муниципального района Ленинградской области и Совета депутатов Лужского городского поселения Лужского муниципального района Ленинградской области.

5.3. В состав Отборочной комиссии не могут входить представители застройщиков и строительных организаций как являющихся, так и не



являющихся заявителями.

5.4. Председателем Отборочной комиссии является первый заместитель главы администрации Лужского муниципального района Ленинградской области – председатель комитета по управлению муниципальным имуществом.

5.5. К полномочиям Отборочной комиссии относятся:

1) оценка значений критериев, указанных в заявках застройщиков, на соответствие критериям, установленным настоящим Порядком;

2) оценка преимуществ застройщиков, в соответствии с критериями установленными настоящим Порядком;

3) выбор застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

5.6. Заседание Отборочной комиссии правомочно, если на нем присутствует не менее половины членов Отборочной комиссии. Решения Отборочной комиссии принимаются большинством голосов присутствующих на заседании членов Отборочной комиссии. В случае равенства голосов голос председательствующего на заседании Отборочной комиссии является решающим.

5.7. В случае соответствия указанных в заявке на Отбор застройщиков критериям и требованиям Отбора застройщиков, Отборочная комиссия принимает решение о предварительном отборе такого застройщика. В случае несоответствия указанных в заявке на Отбор застройщиков хотя бы одному критерию из числа критериев, Отборочная комиссия принимает решение об отказе в отборе застройщика.

5.8. Решение Отборочной комиссии об Отборе застройщиков или об отказе в Отборе застройщиков оформляется протоколом результатов Отбора застройщиков, который подписывается председателем Отборочной комиссии.

В протоколе результатов Отбора застройщиков указываются:

1) сведения о месте, дате и времени проведения Отбора застройщиков;

2) сведения о заявках, принятых к Отбору застройщиков;

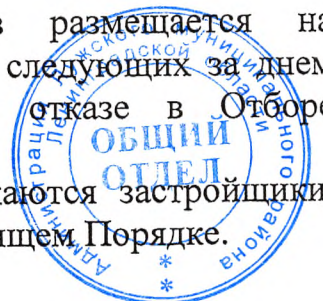
3) сведения о заявках, не принятых к Отбору застройщиков с указанием оснований принятия решений о непринятии к Отбору застройщиков или об исключении из Отбора застройщиков;

4) решение об Отборе застройщиков;

5) решения об отказе в Отборе застройщиков с указанием оснований отказа, которыми могут быть несоответствие указанных в заявке на Отбор застройщиков одному или нескольким критериям и требованиям Отбора застройщиков.

Протокол результатов Отбора застройщиков размещается на Официальном сайте в течение 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем принятия решения об Отборе застройщиков или отказе в Отборе застройщиков.

5.9. К участию в Отборе застройщиков допускаются застройщики, предоставившие заявку и документы, указанные в настоящем Порядке.



5.10. Заявки, представленные в нарушение требований настоящего Порядка, к участию в Отборе застройщиков не допускаются.

5.11. Заявки застройщиков, допущенные к участию в Отборе застройщиков и признанные соответствующими требованиям настоящего Порядка, оцениваются Отборочной комиссией по следующим критериям:

Критерии оценки	Показатель критерия	Значимость критерия
Объем ввода жилья застройщиком, головной организации застройщика или компаниями, входящими в группу компаний	От 10 до 50 тысяч кв. метров	1 балл
	От 50 до 100 тысяч кв. метров	2 балл
	Более 100 тысяч кв. метров	3 балла
Объем выручки застройщика, или группы компаний за 3 последних отчетных года	До 100 млн руб.	0 баллов
	От 100 до 200 млн руб.	1 балл
	От 200 до 300 млн руб.	2 балла
	Более 300 млн руб.	3 балла
Размер уставного капитала	От 16,5 млн рублей, но не более 50 млн рублей	1 балл
	Более 50 млн рублей, но не более 100 млн рублей	2 балла
	Более 100 млн рублей	3 балла

5.12. После оценки заявок участников Отборочная комиссия сопоставляет результаты и определяет застройщиков, набравших наибольшие оценочные баллы.

5.13. Победителями отбора считаются застройщики, соответствующие требованиям, установленным настоящим Порядком, при условии, что общая площадь квартир в многоквартирных домах, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов.

## 6. Порядок взаимодействия с победителем Отбора застройщиков

6.1. В течение 2 (двух) рабочих дней с даты размещения на Официальном сайте протокола Отбора застройщиков Организатор отбора направляет в адрес юридического лица – победителя Отбора застройщиков проект договора о намерении строительства, форму заявления об определении соответствия объекта критериям, установленным подпунктом 4 части 1 статьи 3 Областного закона, и признании возможным предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения (строительства) многоквартирных домов (приложение к порядку взаимодействия комитета по строительству Ленинградской области с органом



местного самоуправления по вопросу подготовки комитетом по строительству Ленинградской области заключения о результатах определения соответствия проекта критериям, установленным подпунктом 4 пункта 1 статьи 3 областного закона Ленинградской области от 11.02.2016 № 01-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», утвержденному приказом комитета по строительству Правительства Ленинградской области от 29.05.2017 № 10; далее – Заявление) и перечень документов, прилагаемых к Заявлению.

В проекте договора о намерении строительства предусматриваются обязательства застройщика по реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов для переселения граждан в соответствии с условиями, указанными в информационном сообщении об Отборе застройщиков, способы и размер обеспечения обязательств, а также штрафные санкции за нарушение условий договора.

6.2. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения проекта договора о намерении строительства, формы Заявления и перечня документов, прилагаемых к Заявлению, подписывает оба экземпляра проекта договора о намерении строительства, а также Заявление с прилагаемыми документами и возвращает в Администрацию.

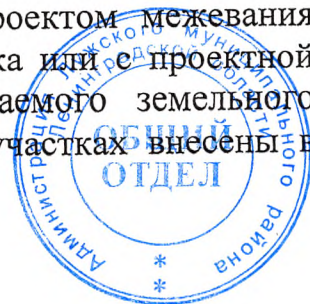
6.3. В Заявлении указываются:

1) наименование и место нахождения юридического лица, а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика (за исключением случая, если с таким заявлением обращается иностранное юридическое лицо);

2) кадастровый номер испрашиваемого земельного участка, сведения о правах на земельный участок, местоположение, адрес, площадь земельного участка или схема границ земельного участка на кадастровом плане территории с указанием координат характерных точек границ земельного участка (с использованием системы координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости), на котором планируется размещение (строительство) объекта;

3) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, если образование испрашиваемого земельного участка предусмотрено указанным проектом;

4) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае, если сведения о таких земельных участках внесены в государственный кадастр недвижимости;



5) реквизиты решения об утверждении проекта планировки территории в случае, если земельный участок предоставляется для размещения объектов, предусмотренных этим документом;

6) цель и срок использования земельного участка;

7) наименование и (или) краткая характеристика (описание) объекта, в отношении которого подается заявление;

8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты и контактные телефоны для связи.

6.4. К Заявлению прилагаются следующие документы:

1) нотариально заверенные копии учредительных документов юридического лица, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, решения (протокола) о назначении руководителя;

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

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

4) копии годовых отчетов за 2 (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 1 (одного) года (по состоянию на первое число месяца подачи обращения);

5) копия аудиторского заключения 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 Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом прошло менее 1 (одного) календарного года с даты его регистрации в едином государственном реестре юридических лиц), составленного аудиторской организацией, индивидуальным аудитором, являющимися членами саморегулируемых организаций аудиторов;

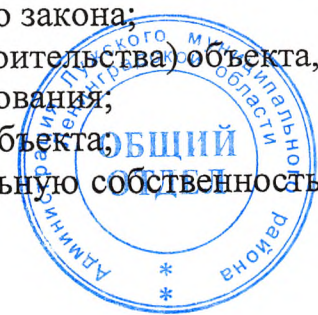
6) пояснительная записка, содержащая:

– описание объекта, включая обоснование соответствия критериям, установленным подпунктом 4 части 1 статьи 3 Областного закона;

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

– сроки реализации размещения (строительства) объекта;

– срок и условия передачи объектов в муниципальную собственность



или государственную собственность Ленинградской области;

– 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;

7) 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 Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Федеральный закон № 44-ФЗ);

- 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;

- недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области, ведение которого осуществляется в соответствии с областным законом Ленинградской области от 27.12.2013 № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» (далее - областной закон № 107-оз).

6.5. Заявление и прилагаемые к нему документы должны соответствовать требованиям пунктов 6.1 и 6.2 раздела VI Порядка определения соответствия объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов



критериям, установленным Областным законом, и рассмотрения заявлений юридических лиц, претендующих на земельные участки, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 28.11.2016 № 451.

6.6. В случае если достоверность сведений, содержащихся в заявлении и прилагаемых документах, вызывает обоснованные сомнения, орган местного самоуправления в течение 3 (трех) рабочих дней со дня регистрации документов запрашивает информацию у соответствующих учреждений и организаций.

## 7. Порядок взаимодействия Администрации с Комитетом по строительству Ленинградской области

7.1. Администрация в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты проведения Отбора застройщиков подготавливает заключение о возможности предоставления юридическому лицу – победителю Отбора застройщиков земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов для переселения граждан (далее - Заключение), которое должно содержать следующие сведения:

1) о праве на земельный участок, предназначенный для реализации (создания) проекта, об отсутствии прав на данный земельный участок у физических или юридических лиц;

2) о соответствии вида разрешенного использования испрашиваемого земельного участка утвержденным документам территориального планирования муниципального образования, правилам землепользования и застройки муниципального образования, документации по планировке территории для размещения объектов местного значения (при наличии);

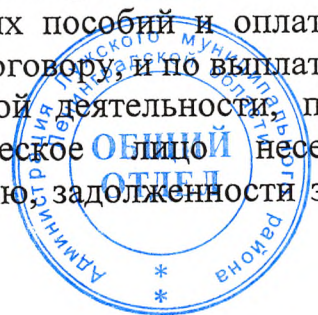
3) об отсутствии в соответствии с федеральными законами ограничений, запрета либо оснований для отказа в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов (в предварительном согласовании предоставления земельного участка, в случае если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или границы такого участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2027 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»);

4) о соответствии проекта, предлагаемого к реализации юридическим лицом – победителем Отбора застройщиков, критериям, установленным пунктом 4 части 1 статьи 3 Областного закона;

5) об отсутствии в отношении юридического лица одного из следующих обстоятельств:

– прохождения процедуры реорганизации, ликвидации, а также нахождения в одной из процедур, применяемой в деле о банкротстве;

– наличия задолженности по выплатам выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплатам вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности, по требованиям граждан, перед которыми юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, задолженности за





переданные товары, выполненные работы и оказанные услуги, суммы займа с учетом процентов, подлежащих уплате юридическим лицом, задолженности, возникшей вследствие неосновательного обогащения и вследствие причинения вреда имуществу физических и юридических лиц, а также задолженности, вытекающей из обязанности юридического лица уплатить кредиторю определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и(или) иному, предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством, основанию;

– наличия ареста или процедур обращения взыскания на имущество юридического лица;

– приостановления деятельности в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

– наличия фактов нарушения требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов, в том числе нарушения сроков передачи участникам долевого строительства объектов долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, а также установления случаев нецелевого использования юридическим лицом денежных средств, уплаченных участниками долевого строительства по таким договорам;

– наличия сведений о юридическом лице в:

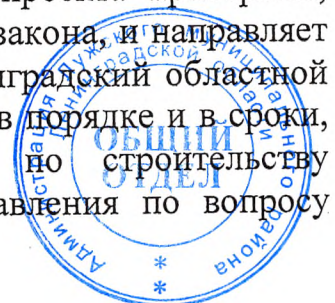
- реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ;

- 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;

- реестре недобросовестных застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области, ведение которого осуществляется в соответствии с Областным законом № 107-оз.

7.2. Администрация в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подготовки Заключения направляет Заключение, протокол отбора, копию проекта договора о намерении строительства, Заявление с приложенными документами в Комитет по строительству Ленинградской области.

7.3. Комитет по строительству Ленинградской области регистрирует документы, поступившие из Администрации, проводит их проверку, готовит заключение о результатах определения соответствия проекта критериям, установленным пунктом 4 части 1 статьи 3 Областного закона, и направляет его и Заявление с приложенными документами в Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом, в порядке и в сроки, определенные Порядком взаимодействия комитета по строительству Ленинградской области с органом местного самоуправления по вопросу



подготовки комитетом по строительству Ленинградской области заключения о результатах определения соответствия проекта критериям, установленным пунктом 4 части 1 статьи 3 Областного закона, утвержденным приказом Комитета по строительству Правительства Ленинградской области от 29.05.2017 № 10.

7.4. Администрация осуществляет подписание и регистрацию договора о намерении строительства в течение 3 (трех) рабочих дней после заключения договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) для граждан, переселяемых из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области, при условии, что общая площадь квартир в таком многоквартирном доме (многоквартирных домах), предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов.

## 8. Обжалование результатов Отбора застройщиков

8.1. Обжалование результатов Отбора застройщиков осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.



## ДОГОВОР

о намерении строительства с застройщиком, отобранным в целях строительства многоквартирного жилого дома для переселения граждан, на земельном участке, предоставляемом в аренду юридическому лицу без проведения торгов

г. Луга

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Администрация Лужского муниципального района Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Сторона-2», в лице \_\_\_\_\_ генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Основанием для заключения Договора является протокол отбора застройщиков в целях реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Лужского муниципального района Ленинградской области от \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_.

1.2. Договор регулирует порядок взаимодействия Сторон при реализации мероприятий в целях осуществления строительства многоквартирных домов, в которых общая площадь квартир, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов.

### 2. Обязанности сторон

2.1. Сторона 1 обязуется:

2.1.1. Разработать и передать Стороне 2 информацию о необходимом количестве жилых помещений (далее – Квартир) с указанием типов и площадей, учитывая общую и жилую площадь Квартир (далее – Техническое задание на проектирование).

2.1.2. В установленном законом порядке предоставить в аренду Стороне 2 земельный участок, соответствующий экологическим, градостроительным, историко-культурным и иным условиям использования



территории и недр в ее границах, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда (далее – Проект).

2.1.3. Осуществить получение технических условий к инженерным сетям (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, прием поверхностных стоков и газоснабжения (при необходимости)) с учетом расчета нагрузок выполненных исходя из общей площади аварийного жилищного фонда планируемого к расселению в рамках региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» (далее – Программа), утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 01.04.2019 № 134.

2.1.4. При необходимости, в сроки, согласованные со Стороной 2 обеспечить за счет средств муниципального образования строительство и/или реконструкцию внеплощадочных инженерных сетей (водоснабжения, водоотведения, прием поверхностных стоков, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения) до границ земельного участка. При этом инженерные сети должны соответствовать техническим условиям.

2.1.5. При необходимости осуществить корректировку правил землепользования и застройки.

2.1.6. Оказывать Стороне 2 необходимое содействие в реализации Проекта по вопросам, входящим в компетенцию Стороны 1.

2.1.7. По окончании строительства и осуществления ввода в эксплуатацию многоквартирных домов приобрести у Стороны 2 квартиры в соответствии с Техническим заданием на проектирование в соответствии с ценой одного квадратного метра, утвержденной в рамках Программы.

2.2. Сторона 2 обязуется:

2.2.1. Разработать проектно-сметную документацию проекта многоквартирных домов с учетом Технического задания на проектирование за счет собственных средств.

2.2.2. Получить положительное заключение на проектно-сметную документацию проекта многоквартирных домов с учетом Технического задания на проектирование за счет собственных средств.

2.2.3. После получения положительного заключения государственной экспертизы утвердить проектную документацию.

2.2.4. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирные дома, жилые помещения в которых передаются для переселения граждан из аварийного жилого фонда.

2.2.5. Во время строительства осуществлять строительный контроль за ходом строительства многоквартирных домов, авторский надзор выполнения проектных решений.

2.2.6. До начала строительства многоквартирных домов получить разрешение на строительство.

2.2.7. Подготовить земельный участок для строительства и создать самостоятельно либо с привлечением иной организации геодезическую



разбивочную основу для строительства.

2.2.8. Направить за 7 (семь) дней до начала строительства в орган, уполномоченный на ведение государственного строительного надзора (далее – ГСН), извещение о начале работ с приложением необходимых документов.

2.2.9. Передать в орган ГСН для регистрации общих и специальные журналы работ, которые должны быть сброшюрованы и пронумерованы застройщиком, заполнены титульные листы указанных журналов.

2.2.10. По окончании журнала работ предоставлять в орган ГСН для регистрации новый журнал с пометкой «1», «2» и т.д.

2.2.11. Соблюдать требования нормативных документов по осуществлению строительного контроля в части обязанностей застройщика.

2.2.12. Оформлять в письменной форме замечания о выявленных недостатках при выполнении подрядными организациями, работ в процессе строительства.

2.2.13. Требовать от подрядных организаций, в случае обнаружения недостатков при выполнении работ до продолжения работ оформить акт об устранении недостатков.

2.2.14. При выявлении в процессе строительства необходимости отклонения параметров объекта капитального строительства от проектной документации обеспечить внесение в проектную документацию изменений, утвердить проектную документацию с новыми параметрами объекта.

2.2.15. По окончании строительства, направить в орган ГСН, извещение об окончании работ.

2.2.16. До начала эксплуатации объекта капитального строительства получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

2.2.17. Обеспечить, в том числе через подрядные организации условия для выполнения должностным лицом органа ГСН своих полномочий, предусмотренных статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 24 Положения об осуществлении ГСН в Российской Федерации.

2.2.18. Предоставлять Стороне 1 сведения о ходе реализации Проекта.

### **3. Сроки исполнения обязательств сторонами**

3.1. Стороне 2 завершить строительство и получить разрешение на ввод в эксплуатацию до \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года.

3.2. Стороне 2 уведомить Сторону 1 о готовности квартир к передаче в муниципальную собственность Стороне 1 до \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года, предусмотренные настоящим Договором.

### **4. Уведомления, сообщения**

4.1. Все уведомления и сообщения, направляемые Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, должны быть сделаны в письменной форме.



## 5. Ответственность сторон и порядок рассмотрения споров

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров по настоящему Договору является для Сторон обязательным.

5.3. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (десять) календарных дней со дня получения последней адресатом.

5.4. В случае невозможности прийти к соглашению, все споры подлежат рассмотрению в установленном законом порядке в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## 6. Порядок изменения расторжения договора

6.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены только по письменному соглашению сторон, оформленному надлежащим образом.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке или по соглашению сторон.

## 7. Форс-мажор

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

7.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору в течение двадцати календарных дней с момента возникновения этих обстоятельств.

## 8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

## 9. Реквизиты и подписи сторон:

Сторона 1

Сторона 2



УТВЕРЖДЕН  
постановлением администрации  
Лужского муниципального района  
от 08.09.2022 № 2795  
(приложение 2)

## СОСТАВ

комиссии по отбору застройщиков для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Лужского муниципального района Ленинградской области

### Председатель комиссии:

Голубев  
Алексей Викторович – первый заместитель главы администрации Лужского муниципального района – председатель комитета по управлению муниципальным имуществом

### Заместитель председателя комиссии:

Кузьмин  
Евгений Иванович – заместитель главы администрации Лужского муниципального района по вопросам коммунального комплекса, энергетики, связи, транспорта

### Члены комиссии:

Иванов  
Андрей Владимирович – глава Лужского муниципального района, депутат избирательного округа № 37 Лужского муниципального района Ленинградской области

Никифоров  
Павел Евгеньевич – депутат избирательного округа № 24 Лужского городского поселения Лужского муниципального района Ленинградской области

Лысакова  
Светлана Валериевна – заместитель председателя комитета управления муниципальным имуществом администрации Лужского муниципального района Ленинградской области

Япаев  
Сергей Александрович – заведующий отделом архитектуры и градостроительства – главный архитектор администрации Лужского муниципального района Ленинградской области



Ханинев  
Олег Феликсович

– директор муниципального учреждения «Единая служба заказчика» Лужского муниципального района Ленинградской области

Секретарь комиссии:

Мордачева  
Светлана Викторовна

– заведующий сектором по жилищной политике администрации Лужского муниципального района Ленинградской области

