

Статья 16.7. Требования к участникам аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития, договоров безвозмездного пользования участками единого института развития

(Наименование в редакции федеральных законов от 08.03.2015 № 48-ФЗ; от 23.06.2016 № 221-ФЗ)

1. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, единым институтом развития могут устанавливаться следующие требования к участникам указанных аукционов:

1) наличие у участника аукциона, или у любого из его дочерних обществ, или у его основного общества, или у любого из дочерних хозяйственных обществ основного общества опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что совокупная общая площадь жилых помещений в объектах, введенных в эксплуатацию указанными лицами за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее средней годовой площади жилых помещений в объектах, подлежащих строительству, исходя из срока аренды земельного участка и предусмотренной извещением о проведении аукциона минимальной общей площади жилых помещений;

2) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)

3) непроведение ликвидации участника аукциона - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании участника аукциона - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

4) неприостановление деятельности участника аукциона в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

5) отсутствие сведений об участнике аукциона (в части исполнения обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых являются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, организация строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства либо строительство или приобретение жилых помещений) в реестрах недобросовестных поставщиков, ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" и Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", а для юридического лица также сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника аукциона;

6) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

7) соблюдение участником аукциона нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, установленных Правительством Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ)

8) отсутствие исполнительного производства, возбужденного по заявлению единого института развития в отношении участника аукциона в соответствии с законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве и не прекращенного или не оконченого на день

подачи заявки на участие в аукционе. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

1¹. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории единым институтом развития в соответствии со статьей 16⁶⁻³ настоящего Федерального закона наряду с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, могут устанавливаться следующие требования к участникам указанных аукционов:

1) минимальная стоимость активов участника аукциона по бухгалтерскому балансу по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, размер которой не может быть установлен больше рыночной стоимости земельного участка единого института развития более чем в сорок раз;

2) наличие у участника аукциона минимального размера собственных средств, рассчитываемого в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", либо кредитного договора, предусматривающего предоставление участнику аукциона кредита для исполнения условий договора аренды земельного участка единого института развития, заключенного по результатам аукциона. При этом указанные требования не могут быть установлены в размере, превышающем рыночную стоимость земельного участка единого института развития более чем в четыре раза;

3) наличие у участника аукциона или у его основного общества кредитного рейтинга, присвоенного хотя бы одним из аккредитованных в установленном порядке рейтинговых агентств, на уровне суверенного рейтинга Российской Федерации, сниженного не более чем на пять ступеней;

4) наличие у участника аукциона, или у его основного общества, или у любого из дочерних хозяйственных обществ основного общества опыта осуществления деятельности по договорам о развитии застроенной территории, и (или) договорам о комплексном развитии территории, и (или) договорам о комплексном освоении территории.

(Дополнение частью - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)

2. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, для создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, объектов инфраструктуры, иного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство указанных объектов, единым институтом развития могут устанавливаться следующие требования к участникам указанных аукционов:

1) наличие у участника аукциона опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что объем капитальных вложений в строительство за счет собственных или заемных средств застройщика за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем предусмотренные извещением о проведении аукциона минимальный объем капитальных вложений в строительство за счет указанных средств застройщика или минимальный объем капитальных вложений первой очереди строительства согласно концепции создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации;

2) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)

3) требования к участнику аукциона, предусмотренные концепцией создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого создается промышленный парк, технопарк или бизнес-инкубатор (в случае проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных

участков единого института развития для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов);

4) требования, предусмотренные пунктами 3 - 5 и 8 части 1 настоящей статьи.

(Часть в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ)

3. В случае, если участником аукциона является лицо, являющееся стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные настоящей статьей, применяются в следующем порядке:

1) требования, предусмотренные пунктом 1 части 1, частью 1¹, пунктом 1 части 2 настоящей статьи, применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества;

2) требования, предусмотренные пунктами 3 - 8 части 1, пунктом 3 части 2 настоящей статьи, применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

4. Требования, предусмотренные пунктами 1 - 8 части 1, частью 3 настоящей статьи, являются едиными для участников аукционов, указанных в абзаце первом части 1 настоящей статьи.

Требования, предусмотренные пунктами 1 - 4 части 2, частью 3 настоящей статьи, являются едиными для участников аукционов, указанных в абзаце первом части 2 настоящей статьи.

5. Единый институт развития не вправе устанавливать требования к участникам аукционов, не предусмотренные частями 1 - 3 настоящей статьи.

6. В целях подтверждения выполнения предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи требований к участникам аукционов заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы:

1) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства, за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство, за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" форме федерального статистического наблюдения в случае, если единым институтом развития установлено требование, предусмотренное пунктом 1 части 1 настоящей статьи;

2) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства, за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство, копии документов, подтверждающих объем капитальных вложений в строительство за счет собственных или заемных средств застройщика за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" форме федерального статистического наблюдения, копии иных документов, подтверждающих стоимость объекта капитального строительства (копия государственного или муниципального контракта, платежные и другие документы), в случае, если единым институтом развития установлено требование, предусмотренное пунктом 1 части 2 настоящей статьи;

3) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)

4) выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей);

5) отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, в случае привлечения участником аукциона денежных средств

граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", если единым институтом развития установлено требование, предусмотренное пунктом 7 части 1 настоящей статьи.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

6¹. В целях подтверждения соответствия предусмотренным частью 1¹ настоящей статьи требованиям к участникам аукционов заявители в установленный извещением о проведении аукциона срок представляют следующие документы:

- 1) бухгалтерские балансы участника аукциона;
- 2) выписки из единого государственного реестра юридических лиц в отношении участника аукциона, дочерних обществ участника аукциона, основного общества участника аукциона, дочерних хозяйственных обществ основного общества участника аукциона либо иные документы, подтверждающие основания признания таких обществ дочерними;
- 3) уведомления или иные документы, подтверждающие присвоение кредитного рейтинга участнику аукциона или его основному обществу рейтинговым агентством, аккредитованным в установленном порядке;
- 4) копии договоров о развитии застроенной территории, и (или) договоров о комплексном развитии территории, и (или) договоров о комплексном освоении территории, а также реквизиты решения об утверждении проектов планировки территории и копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, построенных в соответствии с такими проектами.

(Дополнение частью - Федеральный закон от 02.12.2019 № 401-ФЗ)

7. В целях подтверждения выполнения предусмотренных частью 3 настоящей статьи требований к участникам аукционов заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) нотариально удостоверенная копия договора простого товарищества;
- 2) предусмотренные частью 6 настоящей статьи с учетом положений части 3 настоящей статьи документы в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

8. Участники аукциона в письменной форме декларируют соответствие требованиям, предусмотренным пунктами 3 - 5 и 8 части 1 настоящей статьи. При этом соответствие участника аукциона требованию, предусмотренному пунктом 3 части 1 настоящей статьи, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления или о продлении его срока, о признании участника аукциона несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

8¹. При подаче заявки на участие в аукционе иностранными гражданами или иностранными организациями к таким лицам при установлении единым институтом развития требований, предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи, применяется национальный режим на равных условиях с российскими лицами в случаях и на условиях, которые предусмотрены международными договорами Российской Федерации. В этом случае в целях подтверждения выполнения предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи требований к участникам аукционов такие иностранные граждане или иностранные организации представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок документы в соответствии с указанными международными договорами Российской Федерации. (Дополнение частью - Федеральный закон от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

9. Наряду с документами, указанными в частях 6 - 8 настоящей статьи, участники аукциона представляют в единый институт развития документы, предусмотренные статьей 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации.

10. В случае, если участником аукциона является лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требование о представлении документов, предусмотренных статьей 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, применяется в отношении лица, подавшего заявку на участие в

аукционе, выступающего стороной договора простого товарищества и уполномоченного на ведение общих дел товарищей на основании доверенности, выданной ему остальными товарищами, или договора простого товарищества, совершенного в письменной форме.

11. Единый институт развития не вправе требовать от участников аукциона представления документов, не предусмотренных частями 6 - 10 настоящей статьи.

12. Заявители аукционов не допускаются к участию в аукционах, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, при несоответствии их наряду с основаниями, предусмотренными статьей 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, требованиям, предусмотренным настоящей статьей, если такие требования были установлены единым институтом развития в соответствии с настоящей статьей. При рассмотрении заявок на участие в аукционе единый институт развития осуществляет проверку сведений, представленных в соответствии с частью 8 настоящей статьи.

(Дополнение статьей - Федеральный закон от 30.12.2012 № 290-ФЗ)