

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Совета директоров
АО «ТОДЭП»



С.В. Шустов
(протокол № 19 от 14.09.2023 г.)

ПОРЯДОК
отбора юридических лиц, осуществляющих
жилищное строительство, для заключения договоров купли-продажи,
субаренды земельных участков для осуществления
жилищного строительства
(новая редакция)

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок отбора юридических лиц, осуществляющих жилищное строительство (далее - Порядок), разработан акционерным обществом «Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие» (далее – Общество), в целях участия Тюменской области в проектах жилищного строительства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2459 «Об утверждении Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» (далее – Правила).

1.2. Порядок определяет цель, критерии, условия и порядок отбора юридических лиц, осуществляющих жилищное строительство (далее – Отбор).

1.3. Целью Отбора является заключение Обществом договоров купли-продажи, субаренды земельных участков (далее - Участки (Участок)) для осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с Правилами.

2. Проведение Отбора

2.1. Общество в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Участка (Участков) в аренду/собственность размещает извещение о проведении Отбора юридического лица на официальном сайте общества: www.todep.ru

2.2. Извещение должно содержать информацию о дате начала и окончания приема заявок и Отбора юридических лиц, критериях и условиях Отбора, о земельном участке (земельных участках) для реализации проекта жилищного строительства, а также перечень необходимых для участия в Отборе документов.

2.3. Отбор юридического лица осуществляется на основании следующих критериев:

а) наличие у юридического лица, или у его учредителя (участника), или у любого из его дочерних обществ, или у его основного общества, или у любого из дочерних обществ основного общества, указанных в предусмотренной пунктом 2.5 Порядка заявке, опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в Тюменской области не менее чем три года;

б) совокупная общая площадь объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию либо построенных юридическим лицом, его учредителем (участником), его дочерними обществами, его основным обществом и дочерними

обществами основного общества в качестве технического заказчика и (или) генерального подрядчика в Тюменской области, указанных в предусмотренной пунктом 2.5 Порядка заявке, за последние три календарных года, предшествующих дате окончания срока подачи заявки на участие в определении застройщика, составляет не менее ста тысяч квадратных метров;

в) отсутствие у юридического лица, у его учредителя (участника), у любого из его дочерних обществ, у его основного общества и у любого из дочерних обществ основного общества, указанных в предусмотренной пунктом 2.5 Порядка заявке, на дату направления заявки на участие в Отборе нарушения более чем на три месяца указанного в проектной декларации первоначального срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства;

г) отсутствие у юридического лица, у его учредителя (участника), у любого из его дочерних обществ, у его основного общества и у любого из дочерних обществ основного общества, указанных в предусмотренной пунктом 2.5 Порядка заявке на участие в Отборе, на дату направления такой заявки задолженности по арендной плате, в том числе пени, по договорам аренды земельных участков, заключенным с Департаментом имущественных отношений Тюменской области и с уполномоченными органами местного самоуправления в сфере распоряжения и управления земельными участками муниципальных образований, на территории которых планируется реализация жилищных проектов;

д) отсутствие у юридического лица, у его учредителя (участника), у любого из его дочерних обществ, у его основного общества и у любого из дочерних обществ основного общества, указанных в предусмотренной пунктом 2.5 Порядка заявке на участие в Отборе, на дату направления такой заявки не исполненных в установленный срок обязательств по договорам о комплексном освоении территории, заключенным с Департаментом имущественных отношений Тюменской области и с уполномоченными органами местного самоуправления в сфере распоряжения и управления земельными участками муниципальных образований, на территории которых планируется реализация жилищных проектов.

е) отсутствие у юридического лица, у его учредителя (участника), у любого из его дочерних обществ, у его основного общества и у любого из дочерних обществ основного общества, указанных в предусмотренной пунктом 2.5 Порядка заявке на участие в Отборе, на дату направления такой заявки не заключенных в установленный срок без уважительных причин договоров о комплексном освоении территории, подлежащих заключению по результатам торгов, организованных Департаментом имущественных отношений Тюменской области и уполномоченными органами местного самоуправления в сфере распоряжения и управления земельными участками муниципальных образований, на территории которых планируется реализация жилищных проектов.

2.4. Условиями Отбора юридического лица являются:

2.4.1. Соответствие юридического лица следующим требованиям:

а) юридическое лицо создано в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеет место нахождения на территории Российской Федерации и является налоговым резидентом Российской Федерации;

б) юридическое лицо не находится в процессе реорганизации или ликвидации, в отношении его не возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве);

в) юридическое лицо соответствует требованию, установленному пунктом 7 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

г) в уставном (складочном) капитале юридического лица доля участия ино-

странных юридических лиц, местом регистрации которых является государство или территория, включенные в утверждаемый Министерством финансов Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций в отношении таких юридических лиц (офшорные зоны), в совокупности не превышает пятидесяти процентов;

д) бенефициарные владельцы (физические лица, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика), руководитель, члены коллегиального органа управления, главный бухгалтер застройщика не имеют неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления;

е) юридическое лицо не включено в реестры недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" и Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд";

ж) юридическое лицо не включено в реестр 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 пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;

з) юридическое лицо гарантирует обеспечение исполнения денежных обязательств по договору займа, заключаемому в соответствии с Правилами, путем предоставления банковской гарантии и (или) залогом имущества.

2.4.2. Предоставление юридическим лицом достоверной информации.

2.5. Для участия в Отборе руководитель юридического лица либо лицо, действующее на основании доверенности, представляет в Общество заявку по форме согласно приложению к Порядку с указанием следующей информации:

а) об опыте участия юридического лица, или у его учредителя (участника), или у любого из его дочерних обществ, или у его основного общества, или у любого из дочерних обществ основного общества, указанных в заявке на участие в Отборе, в строительстве объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в Тюменской области не менее чем три года;

б) о совокупной общей площади объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию либо построенных (с указанием разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) юридическим лицом, его учредителем (участником), его дочерними обществами, его основным обществом и дочерними обществами основного общества в качестве технического заказчика и (или) генерального подрядчика в Тюменской области, указанных в заявке на участие в Отборе, за последние три календарных года, предшествующих дате окончания срока подачи заявки на участие в Отборе, которая составляет не менее ста тысяч квадратных метров;

в) об отсутствии у юридического лица, у его учредителя (участника), у любого из его дочерних обществ, у его основного общества и у любого из дочерних обществ основного общества, указанных в заявке на участие в Отборе, на дату направления заявки на участие в Отборе нарушения более чем на три месяца указанного в проектной декларации первоначального срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства;

г) об отсутствии у юридического лица, у его учредителя (участника), у любого из

его дочерних обществ, у его основного общества и у любого из дочерних обществ основного общества, указанных в заявке на участие в Отборе, на дату направления такой заявки задолженности по арендной плате, в том числе пени, по договорам аренды земельных участков, заключенным с Департаментом имущественных отношений Тюменской области и с уполномоченными органами местного самоуправления в сфере распоряжения и управления земельными участками муниципальных образований, на территории которых планируется реализация жилищных проектов. Указанная информация должна быть подтверждена соответствующими справками, выписками, уведомлениями, приложенными юридическим лицом к заявке на участие в Отборе;

д) об отсутствии у юридического лица, у его учредителя (участника), у любого из его дочерних обществ, у его основного общества и у любого из дочерних обществ основного общества, указанных в заявке на участие в Отборе, на дату направления такой заявки не исполненных в установленный срок обязательств по договорам о комплексном освоении территории, заключенным с Департаментом имущественных отношений Тюменской области и с уполномоченными органами местного самоуправления в сфере распоряжения и управления земельными участками муниципальных образований, на территории которых планируется реализация жилищных проектов. Указанная информация должна быть подтверждена соответствующими справками, выписками, уведомлениями, приложенными юридическим лицом к заявке на участие в Отборе;

е) об отсутствии у юридического лица, у его учредителя (участника), у любого из его дочерних обществ, у его основного общества и у любого из дочерних обществ основного общества, указанных в заявке на участие в Отборе, на дату направления такой заявки не заключенных в установленный срок без уважительных причин договоров о комплексном освоении территории, подлежащих заключению по результатам торгов, организованных Департаментом имущественных отношений Тюменской области и уполномоченными органами местного самоуправления в сфере распоряжения и управления земельными участками муниципальных образований, на территории которых планируется реализация жилищных проектов. Указанная информация должна быть подтверждена соответствующими справками, выписками, уведомлениями, приложенными юридическим лицом к заявке на участие в Отборе;

ж) об обязательстве юридического лица, его учредителя (участника), его дочерних обществ, его основного общества и дочерних обществ основного общества, указанных в заявке на участие в Отборе, по обеспечению исполнения денежных обязательств по договору займа, заключаемому в соответствии с Правилами, путем предоставления банковской гарантии и (или) залогом имущества.

Общество в течение 3 (трех) рабочих дней с даты окончания срока на предоставление заявок:

- проверяет по информационным системам в открытых источниках информацию о создании юридического лица, имеющего место нахождения на территории Российской Федерации и являющегося налоговым резидентом Российской Федерации, о проведении в отношении юридического лица реорганизации, о нахождении юридического лица в процессе ликвидации, о возбуждении в отношении юридического лица в арбитражном суде производства по делу о несостоятельности (банкротстве), об отсутствии юридического лица в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ и Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ и 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 пунктами 28 и 29

статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, а также информацию об опыте работы и о совокупной общей площади жилых помещений в объектах, введенных в эксплуатацию, наличии у юридического лица дочерних обществ, основного общества и дочерних обществ основного общества, в отношении которых юридическим лицом предоставляется информация для участия в Отборе;

- запрашивает в Главном управлении строительства Тюменской области информацию об отсутствии у юридического лица и у любого из его дочерних обществ, у его основного общества и у любого из дочерних обществ основного общества, указанных в заявке на участие в Отборе на дату направления заявки на участие в Отборе нарушения более чем на три месяца указанного в проектной декларации первоначального срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства;

- запрашивает в Департаменте имущественных отношений Тюменской области и в уполномоченных органах местного самоуправления в сфере распоряжения и управления земельными участками муниципальных образований, на территории которых планируется реализация жилищных проектов, информацию, указанную в подпунктах «г», «д», «е» пункта 2.5 Порядка, предоставленную юридическим лицом, направившем заявку на участие в Отборе.

2.6. Указанная в пункте 2.5 Порядка заявка может быть представлена юридическим лицом в Общество при личном обращении юридического лица лицом, имеющим право действовать от имени юридического лица без доверенности, либо лицом, действующим на основании доверенности (представителем юридического лица), а также направлена по почте.

Заявка не должна иметь подчисток либо приписок, зачеркнутых слов по тексту, а также иметь повреждения бумаги, которые не позволяют читать текст и определить его полное или частичное смысловое содержание (отсутствие части слов, цифр или предложений).

Юридическое лицо несет ответственность за достоверность представляемой информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.7. Заявки на участие в Отборе принимаются Обществом в течение семи рабочих дней со дня размещения извещения о его проведении на официальном сайте Общества: www.todep.ru.

2.8. Общество осуществляет регистрацию заявок претендентов в день их поступления с указанием даты регистрации и времени их поступления и в срок не более двух рабочих дней со дня истечения срока на подачу заявок претендентами. В случае поступления заявки на участие в Отборе за пределами указанного срока, такая заявка не подлежит рассмотрению.

2.9. В случае если не подано ни одной заявки на участие в Отборе процедура признается несостоявшейся.

При подаче одной заявки победителем Отбора признается претендент, подавший заявку, соответствующую пункту 2.5 настоящего Порядка и соответствующий критериям и условиям Отбора, указанным в пунктах 2.3 и 2.4 соответственно настоящего Порядка.

При подаче двух и более заявок, соответствующих пункту 2.5 настоящего Порядка, от претендентов, соответствующих критериям и условиям Отбора, указанным в пунктах 2.3 и 2.4 соответственно настоящего Порядка, победителем Отбора признается претендент с наибольшей совокупной общей площадью объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию либо построенных им, его учредителем (участником), его дочерними обществами, его основным обществом, дочерними обществами основного общества в качестве технического заказчика и (или) генерального подрядчика в Тюменской области за последние три календарных года, предшествующих дате окончания срока подачи заявки на участие в Отборе.

2.10. Претенденту отказывается в участии в Отборе по следующим основаниям:

- представление заявки по истечении срока, установленного для подачи заявок, указанного в извещении, предусмотренном пунктом 2.2 настоящего Порядка;
- недостоверность сведений, содержащихся в информации. Под недостоверными сведениями применительно к настоящему Порядку понимается наличие в содержании заявки информации, не соответствующей действительности;
- отсутствие записи о претенденте в Едином государственном реестре юридических лиц;
- непредоставление информации об обеспечении исполнения денежных обязательств по договору займа, заключаемому в соответствии с Правилами;
- не соответствует критериям и (или) условиям Отбора.

2.11. Отбор проводит Комиссия по Отбору юридических лиц, осуществляющих жилищное строительство (далее - Комиссия), формируемая из представителей Общества.

Состав и порядок работы Комиссии утверждаются приказом Общества.

2.12. Решение Комиссии о результатах проведенного Отбора оформляется протоколом, который подписывается всеми членами Комиссии в течение одного рабочего дня после дня проведения заседания Комиссии.

2.13. В протоколе указывается информация:

- обо всех претендентах, которые подали заявки для участия в Отборе;
- о претендентах, которым было отказано в участии в Отборе с указанием оснований, перечисленных в пункте 2.10 настоящего Порядка;
- о претенденте, признанном победителем Отбора.

2.14. Протокол Комиссии не позднее двух рабочих дней со дня его подписания размещается на официальном сайте Общества: www.todep.ru.

2.15. По результатам Отбора Общество готовит и направляет на подписание победителю Отбора договор купли-продажи, субаренды Участка в 3 (трех) экземплярах.

Победитель Отбора в течение 3 (трех) рабочих дней обязан подписать и направить в Общество подписанные экземпляры договора купли-продажи, субаренды. В случае, если в указанный срок договор не будет подписан победителем Отбора, последний будет признан уклонившимся от его заключения, а Отбор будет признан несостоявшимся.

Приложение к Порядку
отбора юридических лиц,
осуществляющих
жилищное строительство

Генеральному директору
АО «ТОДЭП»
Зинчуку Ю.Н.

ЗАЯВКА на участие в Отборе

Наименование Юридического лица _____
(полное наименование организации, адрес (местонахождение); основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика).

Опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в качестве застройщика на территории Тюменской области (количество лет) _____ (указывается опыт участия в строительстве объектов капитального строительства юридического лица, либо его учредителя (участника), либо любого из его дочерних обществ, или его основного общества, или любого из дочерних обществ основного общества с указанием наименования лица, имеющего такой опыт)

Совокупная общая площадь помещений в объектах капитального строительства, введенных в эксплуатацию либо построенных юридическим лицом, его учредителем (участником), его дочерними обществами, его основным обществом, дочерними обществами основного общества за последние три календарных года, предшествующих дате окончания срока подачи заявки на участие в Отборе, составляет _____ тысяч кв. метров (с указанием разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

На дату направления заявки на участие в Отборе нарушения более чем на три месяца указанного в проектной декларации первоначального срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства, отсутствуют (указывается информация об отсутствии нарушений у юридического лица и у любого из его дочерних обществ, у его основного общества и у любого из дочерних обществ основного общества).

На дату направления заявки на участие в Отборе:

- задолженность по арендной плате, в том числе пени, по договорам аренды земельных участков, заключенным с Департаментом имущественных отношений Тюменской области и с уполномоченными органами местного самоуправления в сфере распоряжения и управления земельными участками муниципальных образований, на территории которых планируется реализация жилищных проектов, отсутствует;

- не исполненные в установленный срок обязательства по договорам о комплексном освоении территории, заключенным с Департаментом имущественных отношений Тюменской области и с уполномоченными органами местного самоуправления в сфере распоряжения и управления земельными участками муниципальных образований, на территории которых планируется реализация жилищных проектов, отсутствуют;

- не заключенные в установленный срок без уважительных причин договоры о

комплексном освоении территории, подлежащие заключению по результатам торгов, организованных Департаментом имущественных отношений Тюменской области и уполномоченными органами местного самоуправления в сфере распоряжения и управления земельными участками муниципальных образований, на территории которых планируется реализация жилищных проектов, отсутствуют.

Настоящим подтверждаю достоверность следующей информации:

- соответствую требованию, установленному пунктом 7 части 2 статьи 3 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»;

- не нахожусь в процессе реорганизации, ликвидации, не введена процедура банкротства, деятельность не приостановлена в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а индивидуальный предприниматель не прекратил деятельность в качестве индивидуального предпринимателя;

- в уставном (складочном) капитале доля участия иностранных юридических лиц, местом регистрации которых является государство или территория, включенные в утверждаемый Министерством финансов Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны) в отношении таких юридических лиц (офшорные зоны), в совокупности не превышает пятидесяти процентов;

- бенефициарные владельцы (физические лица, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал), руководитель, члены коллегиального органа управления, главный бухгалтер не имеют неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления;

- не включен в реестры недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;

- не включен в реестр 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 пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В случае признания ____ победителем Отбора, обязуюсь в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения договора купли-продажи, субаренды земельного участка, подписать его и направить в адрес Общества.

Обязуюсь обеспечить исполнение денежных обязательств по договору займа, заключаемому в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2459 «Об утверждении Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации», путем предоставления банковской гарантии и (или) залогом имущества (оставить нужное из перечисленных видов обеспечения, виды обеспечения указываются в отношении обязательства юридического лица, его дочерних обществ, его основного общества и дочерних обществ основного

общества).

В случае выбора в качестве обеспечения исполнения денежных обязательств по договору займа залога имущества указывается имущество для передачи в залог: _____ (указывается наименование и основные характеристики имущества, адрес (местонахождение), собственник имущества).

Приложение: документы, подтверждающие сведения, изложенные в Заявке.

Руководитель организации _____
(подпись) (расшифровка подписи)

М.П.

протокол, пронумеровано и скреплено
печатью 9 (девять) листов

Председатель Совета директоров

АО «ТОДЭП»

С.В. Шустов

