



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
КОМПЛЕКСА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

13.11.2014г

№ 55-к

г. Омск

О Порядке отбора земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства для строительства жилья экономического класса

В соответствии с пунктом 7 постановления Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, утвержденным Указом Губернатора Омской области от 30 марта 2004 года № 72, приказываю:

1. Утвердить Порядок отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для строительства жилья экономического класса согласно приложению к настоящему приказу.

2. Настоящий приказ вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования, но не ранее дня вступления в силу Указа Губернатора Омской области от 7 ноября 2014 года № 139 «О внесении изменений в Указ Губернатора Омской области от 30 марта 2004 года № 72».

Исполняющий обязанности  
Министра

Б.А. Масан

**ПОРЯДОК**  
отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства  
для строительства жилья экономического класса

**I. Общие положения**

1. Настоящий Порядок определяет процедуру единовременного отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для строительства жилья экономического класса (далее – отбор).

Настоящий Порядок не распространяет свое действие на правоотношения, возникающие при проведении отборов земельных участков, предусмотренных подпунктом «б» пункта 2 Критериев и требований отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 404 (далее – Критерии).

2. Участниками отбора могут быть организации, индивидуальные предприниматели, или лица, выступающие стороной договора простого товарищества (далее – участники отбора).

3. Министерство строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, находящееся по адресу: 644099, Омская область, г. Омск, ул. П. Некрасова, 6, тел./факс: (3812) 25-75-53; адрес электронной почты [minstroy@omskportal.ru](mailto:minstroy@omskportal.ru), является организатором отбора (далее – организатор отбора)

Организатор отбора:

1) определяет дату проведения отбора;  
2) размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.mszhk.omskportal.ru](http://www.mszhk.omskportal.ru) (далее – официальный сайт):

- извещение о проведении отбора;
- протоколы комиссии по проведению отбора (далее – комиссия) в течение 3 рабочих дней со дня их подписания членами комиссии;
- основные условия предварительного договора, заключаемого в целях закрепления условий заключения в будущем договора купли-продажи объекта

инженерно-технического обеспечения и договора аренды (лизинга) такого объекта;

- 3) утверждает состав комиссии;
- 4) хранит протоколы комиссии в течение 2 лет;
- 5) информирует участников о результатах отбора;
- 6) обеспечивает прием, учет и хранение заявок, а также их регистрацию в журнале приема заявок;
- 7) осуществляет иные функции, необходимые для проведения отбора.

4. Срок проведения отбора, включающий сроки подачи заявок на участие в отборе, принятия решений об отборе или об отказе в отборе, не должен превышать 20 рабочих дней.

По решению организатора отбора срок проведения отбора может быть продлен до 40 рабочих дней.

## II. Порядок размещения сообщения о проведении отбора

5. Информация о проведении отбора размещается организатором отбора на официальном сайте в следующем порядке:

- 1) порядок отбора – в 5-дневный срок после утверждения такого порядка;
- 2) извещение о дате и времени проведения отбора – не позднее 15 рабочих дней со дня завершения приема заявок на отбор;
- 3) протокол результатов отбора – в 3-дневный срок после завершения отбора.

6. Извещение о проведении отбора содержит следующие сведения:

- 1) наименование и адрес организатора отбора;
- 2) предмет отбора;
- 3) адрес официального сайта;
- 4) проект договора, заключаемого с участниками отбора, прошедшими отбор, а также срок его подписания;
- 5) адрес места приема заявок на участие в отборе, дата, время начала и окончания приема заявок на участие в отборе;
- 6) контактная информация (уполномоченное лицо, адрес электронной почты, номер телефона организатора отбора);
- 7) дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в отборе;
- 8) дата и время подведения итогов отбора.

7. В случае внесения изменений в извещение о проведении отбора организатор отбора в течение 1 рабочего дня с даты утверждения внесенных изменений размещает их на официальном сайте и продлевает срок подачи заявок не менее чем на 2 дня.

### III. Порядок подачи заявок на участие в отборе

8. Заявки на участие в отборе принимаются по месту нахождения организатора отбора с понедельника по четверг с 8.30 до 17.45, в пятницу с 8.30 до 16.00, обед с 13.00 до 14.00.

9. Участники отбора подают в запечатанном конверте в письменной форме заявку, и документы, указанные в пунктах 14, 16 настоящего Порядка. Заявка на участие в отборе должна соответствовать форме, утвержденной распоряжением организатора отбора.

Срок подачи заявок составляет не менее 10 календарных дней.

10. Участник отбора вправе подать только одну заявку на участие в отборе в сроки, указанные в извещении о проведении отбора.

11. Участник отбора имеет право отозвать поданную заявку или внести изменения в нее до истечения срока подачи заявок, указанного в извещении о проведении отбора, в письменной форме, уведомив об этом организатора отбора. Отзыв заявки, внесение изменений в заявку регистрируются организатором отбора в журнале приема заявок.

12. Участники отбора, подавшие заявки, или их представители вправе присутствовать на заседаниях комиссии.

13. Наименование участника отбора и входящие в состав заявки документы объявляются при вскрытии конвертов с заявками и заносятся в протокол заседания комиссии.

### IV. Перечень документов, представляемых участниками отбора

14. Для участия в отборе участники отбора представляют:

1) надлежащим образом заверенные документы, подтверждающие право собственности или право аренды на земельный участок;

2) копия документа, подтверждающего полномочия физического лица на осуществление действий, необходимых для участия в отборе, от имени юридического лица, индивидуального предпринимателя, лица, выступающего стороной договора простого товарищества;

3) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за 3 месяца до даты размещения извещения на официальном сайте;

4) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о не привлечении средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

5) письмо участника отбора об отсутствии залога земельного участка или копии документов, подтверждающих залог земельного участка в обеспечение

кредита, предоставленного в целях реализации проекта жилищного строительства на земельном участке;

6) копии документов, подтверждающих утверждение инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций, которые осуществляют эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения и поставку (передачу) коммунальных ресурсов (услуг) в сфере водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения (при необходимости обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, газоснабжением) в границах муниципального образования Омской области, на территории которого находится земельный участок;

7) копии документов, подтверждающих наличие технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения, а также размер платы за подключение (технологическое присоединение) к таким сетям;

8) копии разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома, подтверждающие опыт работы участника отбора в качестве застройщика не менее чем 3 года, по которым совокупный объем ввода в эксплуатацию за последние 3 года, предшествующих отбору, составляет не менее 25 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений;

9) копии документов, подтверждающих наличие у застройщика или технического заказчика, если застройщик не выполняет функции технического заказчика самостоятельно, полученного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности допуска к работам по организации строительства (реконструкции) многоквартирных домов или жилых домов, которые оказывают влияние на безопасность таких объектов капитального строительства;

10) документ об утверждении проектной документации на объекты капитального строительства либо письмо участника отбора о сроках ее утверждения;

11) копия положительного заключения государственной экспертизы проектной документации или письмо участника отбора о сроках ее получения;

12) письмо участника отбора:

- об отсутствии решения (определения, постановления) о наложении ареста или запрета совершать определенные действия либо об избрании в качестве меры пресечения залога земельного участка или прав по договору аренды такого земельного участка;

- о соответствии земельного участка положениям подпунктов «а» - «в» пункта 3 Критериев, в том числе с указанием принятых градостроительных документов муниципальным образованием Омской области, на территории которого расположен земельный участок (при наличии у участника отбора указанных сведений);



- о наличии схемы и программы перспективного развития электроэнергетики Омской области, распространяющихся на территорию муниципального образования Омской области, а также схемы газоснабжения Омской области (при необходимости обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, газоснабжением) (при наличии у участника отбора указанных сведений);

- о выполнении обязательств, предусмотренных в пунктах 7,8 Критериев, в том числе содержащее предложение участника отбора о цене договоров и государственных (муниципальных) контрактов или отчет оценщика об оценке рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения;

- о непроведении ликвидации участника отбора - юридического лица и отсутствии решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления в отношении участника отбора, о признании участника отбора - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в отборе;

- о неприостановлении деятельности участника отбора в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в отборе;

- о соблюдении нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2006 года № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика», в том числе содержащее нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности участника отбора;

- об отсутствии в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», а также в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», сведений об участнике отбора в части исполнения им обязательств, предусмотренных договорами или контрактами, предметом которых являются выполнение работ (предоставление услуг) по строительству, реконструкции многоквартирных домов или жилых домов, организации строительства, реконструкции таких домов или приобретение построенных жилых помещений, сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа или лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа, участника отбора, являющегося юридическим лицом;

- о соответствии проекта требованиям градостроительных документов, указанных в пунктах 18, 19 Критериев;

- о том, что доля площади нежилых зданий и нежилых помещений в жилых зданиях, которые планируется построить в рамках проекта (за исключением

зданий социального и коммунально-бытового назначения, зданий, относящихся к объектам инженерно-технического обеспечения, а также помещений общего пользования, социального и коммунально-бытового назначения в многоквартирных домах), в площади всех жилых и нежилых зданий, которые планируется построить в рамках проекта, не будет составлять более 15%;

- о соответствии объема жилых помещений (в том числе жилья экономического класса), которые будут построены на земельном участке в соответствии с установленным градостроительным регламентом, а при наличии проекта планировки территории или проектной документации объектов капитального строительства – в соответствии с таким проектом или такой документацией, объему спроса на жилые помещения, оцененному в соответствии с утверждаемыми Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации методическими рекомендациями по оценке потенциального объема спроса на жилые помещения в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – программа);

- о применении при строительстве в рамках проекта экологически чистых, энергоэффективных материалов и технологий в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации;

- об обеспечении при проектировании и строительстве в рамках проекта доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения в соответствии с установленными требованиями.

15. Копии документов, указанных в пункте 14 настоящего Порядка, заверяются печатью юридического лица или индивидуального предпринимателя и подписью уполномоченного лица.

Документы, предусмотренные подпунктами 1,3,4, абзацами 3,4 подпункта 12 пункта 14 настоящего Порядка, предоставляются участником отбора по собственной инициативе. Если указанные документы не представлены, организатор конкурса запрашивает их у органов государственной власти самостоятельно.

Комиссия имеет право проверять представленную участниками отбора информацию, запрашивать информацию у третьих лиц, государственных и муниципальных органов.

16. Для оценки заявок участники отбора представляют:

- 1) копии документов, подтверждающих, что земельные участки расположены на территории муниципального образования Омской области, в отношении которой утверждены схемы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

- 2) копии документов, подтверждающих, что земельные участки расположены на территории муниципального образования Омской области, в отношении которой утверждена программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

3) расчет объема затрат на обеспечение подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, в расчете на 1 кв. метр общей площади жилья;

4) предложение об объеме ввода жилья экономического класса до 1 июля 2017 года;

5) предложение о цене продажи 1 кв. метра жилья экономического класса;

6) копии документов, подтверждающих обеспечение выполнения обязательств участника отбора, указанных в пунктах 7,8 Критериев, в том числе банковская гарантия, договор страхования, с указанием размера обеспечения;

7) расчет стоимости предоставления всех коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади построенного в рамках проекта жилья экономического класса в первый год после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) жилых домов, в которых расположено такое жилье;

8) письмо участника отбора о предполагаемых обязательствах третьих лиц по выкупу у участника отбора жилья экономического класса, которое будет построено в рамках проекта и не будет приобретено гражданами – участниками программы, органами государственной власти или органами местного самоуправления на условиях и в сроки, которые указаны в пункте 8 Критериев;

9) письмо участника отбора о применяемых материалах и технологиях в целях увеличения показателей экологической чистоты и энергоэффективности, применяемых при строительстве жилья экономического класса, по сравнению с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации;

10) письмо участника отбора, содержащее градостроительные и архитектурно-строительные решения индустриального домостроения в сегменте жилья экономического класса энергоэффективных, экологически безопасных и комфортных жилых помещений с возможностью доступа к телекоммуникационным и информационным услугам, в том числе проекты малоэтажной (многоквартирные дома не более 3 этажей, коттеджная застройка, блокированная застройка) или смешанной застройки;

11) копии документов, подтверждающих использование переданной Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства типовой проектной документации малоэтажных многоквартирных домов экономического класса и малоэтажных жилых домов экономического класса или право на ее использование.

17. При участии в отборе лица, выступающего стороной простого товарищества, документы, предусмотренные подпунктами 8,9 пункта 14 настоящего Порядка, применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной такого договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных пунктов в полном объеме.

Документы, предусмотренные подпунктами 1–7, 10–12 пункта 14, пунктом 17 настоящего Порядка, должны быть представлены каждым лицом, являющимся стороной договора простого товарищества.



## V. Порядок оценки заявок участников отбора

18. Рассмотрение и оценка заявок на участие в отборе осуществляются комиссией.

19. Решение комиссии принимается простым большинством голосов присутствующих на заседании комиссии членов комиссии. При равенстве голосов членов комиссии голос председательствующего является решающим.

20. Заявки рассматриваются комиссией на предмет оценки преимуществ и ранжируются по сумме баллов по установленным настоящим Порядком показателям.

21. Показатели оценки заявок участников отбора:

№ п/п	Наименование показателя	Балльная оценка заявки участника отбора
1	2	3
1	Наличие в муниципальном образовании Омской области, на территории которого расположен земельный участок, утвержденной схемы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения	1) наличие утвержденных схем – 1 балл 2) отсутствие утвержденных схем – 0 баллов
2	Наличие в муниципальном образовании Омской области, на территории которого расположен земельный участок, утвержденной программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры	1) наличие утвержденной программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры – 1 балл 2) отсутствие утвержденной программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры – 0 баллов
3	Расчет объема затрат на обеспечение подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, в расчете на 1 кв. метр общей площади жилья, тыс. рублей	1) до 1 тыс. руб. – 10 баллов; 2) от 1 до 2 тыс. руб. – 7 баллов; 3) от 2 до 3 тыс. руб. – 5 баллов; 4) от 3 до 4 тыс. руб. – 3 балла; 5) от 4 до 5 тыс. руб. – 1 балл; 6) более 5 тыс. руб. – 0 баллов
4	Предлагаемая цена продажи 1 кв. метра жилья экономического класса, тыс. рублей за 1 кв. метр	1) от 25 до 29 тыс. руб. – 10 баллов 2) от 29 до 30 тыс. рублей – 5

		баллов
5	Объем ввода жилья экономического класса до 1 июля 2017 года, тыс. кв. метров	1) от 25 до 30 тыс. кв. м – 1 балл 2) от 30 до 40 тыс. кв. м – 2 балла 3) свыше 40 тыс. кв. м – 3 балла
6	Размер обеспечения выполнения обязательств участника отбора, указанных в пунктах 7,8 Критериев, млн. рублей	1) до 1 млн. рублей – 0 баллов; 2) от 1 до 2 млн. рублей – 3 балла; 3) от 2 до 5 млн. рублей – 5 баллов; 4) свыше 5 млн. рублей – 7 баллов
7	Стоимость предоставления всех коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади построенного в рамках проекта жилья экономического класса в первый год после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) жилых домов, в которых расположено такое жилье, тыс. рублей	1) до 0,525 тыс. рублей – 5 баллов; 2) от 0,525 до 0,63 тыс. рублей – 3 балла; 3) свыше 0,63 тыс. рублей – 1 балл
8	Предполагаемый размер обязательств третьих лиц по выкупу у участника отбора жилья экономического класса, которое будет построено в рамках проекта и не будет приобретено гражданами – участниками программы, органами государственной власти или органами местного самоуправления на условиях и в сроки, которые указаны в пункте 8 Критериев, кв. метров	1) отсутствие обязательств третьих лиц – 10 баллов; 2) обязательства третьих лиц менее 15 тыс. кв. метров – 5 баллов; 3) обязательства третьих лиц более 15 тыс. кв. метров – 0 баллов
9	Применение застройщиком при строительстве жилья экономического класса материалов и технологий с лучшими показателями экологической чистоты и энергоэффективности по сравнению с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации	6) да – 1 балл 7) нет – 0 баллов

10	Градостроительные и архитектурно-строительные решения индустриального домостроения в сегменте жилья экономического класса энергоэффективных, экологически безопасных и комфортных жилых помещений с возможностью доступа к телекоммуникационным и информационным услугам, в том числе проекты малоэтажной (многоквартирные дома не более 3 этажей, коттеджная застройка, блокированная застройка) или смешанной застройки	Оценка производится путем принятия решения комиссией о присвоении одному участнику отбора на основании представленных им документов лучшей оценки градостроительных и архитектурно-строительных решений индустриального домостроения в сегменте жилья экономического класса энергоэффективных, экологически безопасных и комфортных жилых помещений с возможностью доступа к телекоммуникационным и информационным услугам, в том числе проекты малоэтажной (многоквартирные дома не более 3 этажей, коттеджная застройка, блокированная застройка) или смешанной застройки. При присвоении лучшей оценки участнику отбора присваивается 1 балл
11	Использование при реализации проекта переданной Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд) типовой проектной документации малоэтажных многоквартирных домов экономического класса и малоэтажных жилых домов экономического класса либо права ее использования	1) использование проекта Фонда – 2 балла; 3) неиспользование проекта Фонда – 0 баллов

22. Баллы, определенные по каждому показателю оценки заявок участников отбора, суммируются, и сумма баллов является совокупной оценкой участника отбора.

23. Комиссия вправе принять решение об отборе нескольких участников.

## VI. Порядок подведения итогов отбора

24. По итогам работы комиссией принимается решение об отборе или об отказе в отборе участника.

25. Комиссия принимает решение об отказе в отборе участника при наличии следующих оснований:

1) несоответствие участника отбора требованиям, указанным в постановлении Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»;

2) непредставление документов, указанных в подпунктах 2, 5 – 9, 12 (за исключением документов, предусмотренных абзацем 3,4 подпункта 12) пункта 14 настоящего Порядка, либо наличие в представленных документах недостоверных сведений;

3) заявка участника подана с нарушением срока, указанного в извещении об отборе;

4) совокупная оценка баллов участника отбора меньше совокупной оценки баллов других участников отбора, при этом заявками этих участников отбора покрывается потребность в общей площади жилья экономического класса, подлежащего вводу в эксплуатацию до 1 июля 2017 года, заявленная организатором отбора; или признание участника прошедшим отбор приведет к увеличению общей площади жилья экономического класса, подлежащего вводу в эксплуатацию до 1 июля 2017 года, заявленной организатором отбора;

26. При наличии оснований, предусмотренных подпунктами 1-3 пункта 25 настоящего Порядка, оценка заявки участника отбора не осуществляется.

27. Результаты отбора оформляются протоколом, который содержит:

1) предмет отбора;

2) состав членов комиссии;

3) информацию об участниках отбора, в отношении которых принято решение об отказе в отборе с указанием оснований, предусмотренных в пункте 26 настоящего Порядка;

4) информацию об участниках отбора, в отношении которых принято решение об отборе с указанием количества баллов по каждому показателю оценки заявок участников отбора;

5) информация о количестве членов комиссии, проголосовавших за принятое решение.

28. Комиссия признает отбор несостоявшимся в случае, если:

1) по окончании срока подачи заявок на участие в отборе не было подано ни одной заявки;

2) в отношении всех участников отбора принято решение об отказе в отборе.

29. Любой участник отбора вправе обжаловать результаты отбора в порядке, установленном федеральным законодательством.



30. Комиссия уведомляет участников отбора о принятом решении путем направления копии протокола о результатах отбора в течение 5 дней со дня подписания протокола членами комиссии.

Участникам отбора, в отношении которых принято решение об отборе, в сроки, указанные в настоящем пункте Порядка, направляются проекты договоров, подписанные со стороны организатора отбора.

---