

## ПРОТОКОЛ

комиссии по рассмотрению ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов и их соответствии критериям, установленным пунктами 2 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»

**19.08.2022**

**г. Новосибирск**

### **Члены комиссии:**

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| Кондратьев Алексей Валерьевич  | – заместитель мэра города Новосибирска - начальник департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска; председатель;  |
| Богатырев Олег Вячеславович    | – председатель комитета по градостроительной политике Ассоциации строительных организаций Новосибирской области;  |
| Зарубин Вячеслав Викторович    | – и. о. заместителя начальника департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска - начальник управления по земельным ресурсам;   |
| Каверзина Светлана Викторовна  | – депутат Совета депутатов города Новосибирска;   |
| Науменко Валерий Владимирович  | – председатель Новосибирской региональной общественной организации «Ассоциация обманутых дольщиков и инвесторов»;   |
| Позднякова Елена Викторовна    | – заместитель начальника Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;  |
| Поскачин Олег Владимирович     | – заместитель начальника управления строительства и инженерного обеспечения мэрии города Новосибирска – начальник отдела капитального строительства и инженерного обеспечения; и. о. секретаря; |
| Пузик Элина Руслановна         | – начальник управления правового обеспечения в сфере строительства, архитектуры и жилищных вопросов мэрии города Новосибирска;  |
| Савельев Александр Геннадьевич | – заместитель председателя постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по бюджету и налоговой политике;  |
| Тилилицин Евгений Иванович     | – начальник управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения министерства строительства Новосибирской области.  |

*Присутствуют 10 членов комиссии из 18, кворум имеется.*

В соответствии с пунктом 4.8 Положения о комиссии по рассмотрению ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов и их соответствии критериям, установленным пунктами 2 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее - Закон Новосибирской области), утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 16.09.2016 № 4166, в отсутствие секретаря комиссии Рудских К. А. его функции выполняет член комиссии Поскачин О. В.

**Присутствуют:** Бikuнова В. В. – представитель ООО «Строй-Арт».

## **ПОВЕСТКА ДНЯ**

1. Рассмотрение ходатайств АО «Астон. Стройтрест 43», ООО «Специализированный застройщик «Расцветай на Ядринцевской» о возможности реализации масштабного инвестиционного проекта (далее – МИП), критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 11 663 кв.м по ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска в соответствии с пунктом 3.10 Порядка рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, и их соответствии критериям, установленным пунктами 2 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона НСО от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов», утвержденного постановления мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419 (далее – Порядок), и ходатайства ООО «Строй-Арт» (первоначальный инвестор), поданного в соответствии с п.3.7 Порядка об изменении сведений об обязательствах при реализации МИП.

2. Рассмотрение вопроса о направлении денежных средств ООО СЗ «Союз-Инвест», предназначенных на завершение строительства «проблемных объектов» в рамках реализации МИП по ул. Краузе в Калининском районе города Новосибирска, на завершение строительства иных объектов, планируемых к вводу в текущем году.

### **По вопросу 1 повестки дня:**

После вскрытия конвертов с ходатайствами и приложенными к ним документами на заседании комиссии по рассмотрению ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов и их соответствии критериям, установленным пунктами 2 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области (далее - комиссия), состоявшейся 11.08.2022, рассматривали ходатайства АО «Астон. Стройтрест 43» и ООО «Специализированный застройщик «Расцветай на Ядринцевской» о реализации МИП на земельном участке площадью 11 663,0 кв. м по ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска, поданные после принятия комиссией решения (07.07.2022) о возможном удовлетворении ходатайства ООО «Строй-Арт» о реализации МИП на указанной территории и после опубликования соответствующего сообщения в «Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска», размещенного на официальном сайте города Новосибирска, в соответствии с пунктом 3.10 Порядка, а также уведомление ООО «Строй-Арт» об изменении сведений об обязательствах инициатора МИП в соответствии с пунктом 3.7 Порядка.

1. В ходатайстве АО «Астон. Стройтрест 43» представлены сведения о проекте, указанные в **таблице 1:**

Таблица 1

Площадь ЗУ, м <sup>2</sup>	11 663,0
Местонахождение земельного участка	ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска
Срок реализации МИП, лет	5
Общая сумма инвестиций, руб.	1 400 000 000,00
Кредитные средства, руб.	1 400 000 000,00
Построено всего, в том числе жилья (за 2 года), м <sup>2</sup>	39 592,3
Планируемая к строительству общая площадь, в т.ч. жилая, м <sup>2</sup>	21 618,07
Площадь жилая, м <sup>2</sup>	15 126,35
Количество площадей, подлежащих передаче дольщикам, м <sup>2</sup>	379,0
Срок передачи жилых помещений	4 кв. 2023 г.
Сумма средств на завершение проблемных объектов, млн. руб.	87,0
Проблемные объекты	1. ул. Немировича-Данченко, д. 16/2-43,5 млн.руб 2. ул. Есенина, д. 67 (ул. Куприна, 48 стр.) – 43,5 млн.руб.
Срок передачи денег на объект, с момента заключения дог. аренды	12 мес.
Себестоимость 1 кв. м жилья, руб.	60736,22
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	86 528 000,00

2. В ходатайстве ООО «Специализированный застройщик «Расцветай на Ядринцевской» представлены сведения о проекте, указанные в таблице 2:

Таблица 2

Площадь ЗУ, м <sup>2</sup>	11 663,0
Местонахождение земельного участка	ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска
Срок реализации МИП, лет	3
Общая сумма инвестиций, руб.	2 235 625 923,00
Кредитные средства, руб.	2 235 625 923,00
Построено всего, в том числе жилья (за 2 года), м <sup>2</sup>	22 757,00
Планируемая к строительству общая площадь, в т.ч. жилая, м <sup>2</sup>	42 250,00
Площадь жилая, м <sup>2</sup>	25 764,00
Количество площадей, подлежащих передаче дольщикам, м <sup>2</sup>	644,1
Срок передачи жилых помещений	4 кв. 2026 г.
Сумма средств на завершение проблемного объекта, млн. руб.	70,0
Проблемные объекты	ул. Есенина, 67 стр.
Срок передачи денег на объект, с момента заключения дог. аренды	3 мес.
Себестоимость 1 кв. м жилья, руб.	51257,42
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	86 528 000,00

3. В ходатайстве ООО «Строй-Арт» об изменении сведений об обязательствах при реализации МИП указаны следующие сведения:

Организация *вносит денежные средства в размере не менее 111 000 000 руб.* на завершение строительства многоквартирного дома по ул. Есенина, 67 (ул. Куприна, 48 стр.).

В таблице 3 зафиксированы сведения, содержащиеся в поступивших декларациях, с учетом ходатайства ООО «Строй-Арт» об изменении сведений об обязательствах:

Таблица 3

Инициатор МИП показатели	ООО «Строй-Арт»	АО «Астон.Стройтрест 43»	ООО «Специализированный Застройщик «Расцветай на Ядринцевской»
Построено всего, в том числе жилья (за 2 года) кв. м	38 210,0	39 592,3	22 757,0
Количество площадей, подлежащих передаче обманутым дольщикам, кв. м	330,7	379,0	644,1
Сумма средств на завершение строительства проблемного(ых) дома(ов)	111 000 000,0	1. 43 500 000,0 2. 43 500 000,0	70 000 000,0
Проблемный объект	ул. Есенина, 67 стр. (ул. Куприна, 48 стр.)	1. ул. Немировича-Данченко, 16/2; 2. ул. Есенина, 67 стр.	ул. Есенина, 67 стр. (ул. Куприна, 48 стр.)
Срок передачи денежных средств	12 месяцев	12 месяцев	3 месяца

**Предложено:**

Принять решение о возможности удовлетворения ходатайства **АО «Астон.Стройтрест43»** о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 11 663,0 кв. м по ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска в соответствии с пунктом 3.10 Порядка.

2. Отказать в удовлетворении ходатайства **ООО «Специализированный Застройщик «Расцветай на Ядринцевской»** о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 11 663,0 кв. м по ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска, по следующим основаниям:

согласно подпункту «а» пункта 3.4 Порядка, так как инициатором проекта представлен неполный перечень сведений и (или) документов в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 Порядка (отсутствует выписка из реестра членов саморегулируемой организации, в расчете нормативов финансовой устойчивости не учтен и не прописан норматив размера собственных средств застройщика, как указано в постановлении правительства РФ от 26.12.2018 № 1683 «О финансовой устойчивости деятельности застройщика», при оценке финансовой устойчивости бухгалтерская отчетность представлена только за 2021 год, а не за два предшествующих календарных года и истекшие периоды текущего года, как установлено Порядком);

согласно подпункту «в» пункта 3.4. Порядка, так как имеется несоответствие инициатора проекта требованиям, указанным в [подпункте 1.3.3](#) Порядка (согласно справке о состоянии расчетов по налогам, сборам, пеням, штрафам и по взносам во все Фонды у инициатора проекта имеется задолженность по уплате налога на имущество организации, не входящему в единую систему газоснабжения).

3. Принять решение о возможности удовлетворения ходатайства ООО «Строй-Арт» (первоначальный инициатор проекта), предоставившего документы в соответствии с пунктами 3.7, 3.11 Порядка, о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 11 663,0 кв. м по ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска в соответствии с пунктом 3.10 Порядка.

4. Произвести оценку и сопоставление ходатайств ООО «Строй-Арт» (первоначальный инициатор проекта) и АО «Астон. Стройтрест № 43» о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, на земельном участке площадью 11 663,0 кв. м по ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска, в соответствии с пунктом 3.14. Порядка на очередном заседании комиссии.

***Голосовали: за «10», против «0», воздержался «0».***

**Решили:**

1. Принять решение о возможности удовлетворения ходатайства **АО «Астон.Стройтрест43»** о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1

статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 11 663,0 кв. м по ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска в соответствии с пунктом 3.10 Порядка.

2. Отказать в удовлетворении ходатайства ООО «Специализированный Застройщик «Расцветай на Ядринцевской» о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 11 663,0 кв. м по ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска, по следующим основаниям:

согласно подпункту «а» пункта 3.4 Порядка, так как инициатором проекта представлен неполный перечень сведений и (или) документов в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 Порядка (отсутствует выписка из реестра членов саморегулируемой организации, в расчете нормативов финансовой устойчивости не учтен и не прописан норматив размера собственных средств застройщика, как указано в постановлении правительства РФ от 26.12.2018 № 1683 «О финансовой устойчивости деятельности застройщика», при оценке финансовой устойчивости бухгалтерская отчетность представлена только за 2021 год, а не за два предшествующих календарных года и истекшие периоды текущего года, как установлено Порядком);

согласно подпункту «в» пункта 3.4. Порядка, так как имеется несоответствие инициатора проекта требованиям, указанным в подпункте 1.3.3 Порядка (согласно справке о состоянии расчетов по налогам, сборам, пеням, штрафам и по взносам во все Фонды у инициатора проекта имеется задолженность по уплате налога на имущество организации, не входящему в единую систему газоснабжения).

3. Принять решение о возможности удовлетворения ходатайства ООО «Строй-Арт» (первоначальный инициатор проекта), предоставившего документы в соответствии с пунктами 3.7, 3.11 Порядка, о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 11 663,0 кв. м по ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска в соответствии с пунктом 3.10 Порядка.

4. Произвести оценку и сопоставление ходатайств ООО «Строй-Арт» (первоначальный инициатор проекта) и АО «Астон. Стройтрест № 43» о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ, на земельном участке площадью 11 663,0 кв. м по ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска, в соответствии с пунктом 3.14. Порядка на очередном заседании комиссии.

#### **По вопросу 2 повестки дня.**

Рассматривали вопрос о направлении денежных средств ООО СЗ «Союз-Инвест», предназначенных на завершение строительства «проблемных объектов» в рамках реализации МИП по ул. Краузе в Калининском районе города Новосибирска, на завершение строительства иных объектов, планируемых к вводу в текущем году.

#### **Предложено членом комиссии Поскачиным О. В.:**

В целях обеспечения непрерывного завершения строительства «проблемных» объектов направить денежных средств с МИП, реализуемого ООО «СЗ «Союз-Инвест» по ул. Краузе в Калининском районе города Новосибирска, на следующие многоквартирные дома, имеющие высокую степень готовности и планируемые к вводу в текущем году:

1. ул. 1-я Родниковая, 24/2 стр., в Октябрьском районе (± 12 000 000,00);
2. ул. Есенина, 67 стр. (ул. Куприна, 48 стр.), в Дзержинском районе (± 43 000 000,00);
3. ул. Немировича-Данченко, 16/2, в Ленинском районе (± 39 000 000,00);
4. ул. Петухова, 12/4, в Кировском районе (± 23 000 000,00).

В связи с дополнительной проработкой вопроса о перечислении денежных средств на завершение строительства «проблемного» объекта по ул. Ивлева, 160 стр., в Советском районе города Новосибирска, рассмотреть его на очередном заседании комиссии.

**Голосовали: за «10», против «0», воздержался «0».**

**Решили:**

В целях обеспечения непрерывного завершения строительства «проблемных» объектов направить денежных средств с МИП, реализуемого ООО «СЗ «Союз-Инвест» по ул. Краузе в Калининском районе города Новосибирска, на следующие многоквартирные дома, имеющие высокую степень готовности и планируемые к вводу в текущем году:

1. ул. 1-я Родниковая, 24/2 стр., в Октябрьском районе ( $\pm 12\,000\,000,00$ );
2. ул. Есенина, 67 стр. (ул. Куприна, 48 стр.), в Дзержинском районе ( $\pm 43\,000\,000,00$ );
3. ул. Немировича-Данченко, 16/2, в Ленинском районе ( $\pm 39\,000\,000,00$ );
4. ул. Петухова, 12/4, в Кировском районе ( $\pm 23\,000\,000,00$ ).

В связи с дополнительной проработкой вопроса о перечислении денежных средств на завершение строительства «проблемного» объекта по ул. Ивлева, 160 стр., в Советском районе города Новосибирска, рассмотреть его на очередном заседании комиссии.

Секретарь комиссии \_\_\_\_\_ Поскачин Олег Владимирович

\_\_\_\_\_ Кондратьев Алексей Валерьевич

\_\_\_\_\_ Богатырев Олег Вячеславович

\_\_\_\_\_ Каверзина Светлана Викторовна

\_\_\_\_\_ Науменко Валерий Владимирович

\_\_\_\_\_ Позднякова Елена Викторовна

\_\_\_\_\_ Поскачин Олег Владимирович

\_\_\_\_\_ Пузик Эллина Руслановна

\_\_\_\_\_ Савельев Александр Геннадьевич

\_\_\_\_\_ Тилилицин Евгений Иванович