

## ПРОТОКОЛ №1

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»

31.10.2023

г. Новосибирск

### Члены комиссии:

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| Ивашина Иван Евгеньевич        | – заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска – начальник управления строительства и инженерного обеспечения мэрии города Новосибирска, заместитель председателя; |
| Лобанова Олеся Сергеевна       | – начальник отдела по сопровождению объектов жилищного строительства управления строительства и инженерного обеспечения мэрии города Новосибирска; секретарь;   |
| Зарубин Вячеслав Викторович    | – заместитель начальника департамента земельных и имущественных отношений - начальник управления по земельным ресурсам мэрии города Новосибирска;   |
| Каверзина Светлана Викторовна  | – депутат Совета депутатов города Новосибирска;   |
| Ковалев Денис Юрьевич          | – начальник управления по жилищным вопросам мэрии города Новосибирска;  |
| Косинова Олеся Леонидовна      | – начальник отдела анализа в области долевого строительства министерства строительства Новосибирской области;   |
| 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;                                  |
| Пузик Эллина Руслановна        | – начальник управления правового обеспечения в сфере строительства, архитектуры и жилищных вопросов мэрии города Новосибирска;  |
| Рыбин Леонид Юрьевич           | – депутат Совета депутатов города Новосибирска;   |
| Стрекалов Василий Валентинович | – депутат Совета депутатов города Новосибирска.   |

*Присутствуют 11 членов комиссии из 19, кворум имеется.*

**Присутствуют:** Унжакова А. Б., Лесникова Т. С. – представители постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству, Жадова Н. Ф. – начальник юридического отдела ООО «СЗ ДСК КПД-Газстрой».

## **ПОВЕСТКА ДНЯ**

1. Рассмотрение ходатайства ООО Специализированный застройщик «Развитие» о возможности реализации масштабного инвестиционного проекта (далее – МИП), критерии для которого установлены пунктом 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), на земельном участке общей площадью 28 158 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Забалуева, 71.

2. Формирование предварительного списка граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков в рамках реализации Порядка передачи жилых помещений в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 26.02.2018 № 709 (далее – Порядок № 709).

3. Рассмотрение вопроса вне повестки дня по определению многоквартирных домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в их строительство, на завершение строительства которых денежные средства будут направлены в рамках реализации МИП.

### **По первому вопросу повестки дня:**

В соответствии с Порядком рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации МИП, связанных со строительством жилья, 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», утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2023 № 3419 (далее – Порядок), рассматривали ходатайство ООО Специализированный застройщик «Развитие» о возможности реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке общей площадью 28 158 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Забалуева, 71.

Ходатайство представлено в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска 18.10.2023 и зарегистрировано за № 30/12105. Инициатором проекта в ходатайстве и прилагаемым к нему документах представлены сведения о МИП, указанные в **таблице 1**.

Таблица 1

Площадь земельного участка, кв. м	28 158,00 кв. м
Местонахождение	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Забалуева, 71 (КН – 54:35:000000:42725)
Срок реализации МИП, лет	5
Общая сумма инвестиций, предусмотренная МИП, в том числе в форме капитальных вложений, руб.	5 200 000 000,00
Доля кредитных (заемных) средств, при реализации МИП, руб.	5 200 000 000,00
Совокупный объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов за последние 2 года предшествующие дате подачи декларации, кв. м	78 07,00 кв. м
Общая площадь многоквартирного дома (многоквартирных домов), строительство которых предполагается в рамках МИП, кв. м /общая площадь жилых помещений, кв. м	58 836,0/38 484,27
Общая площадь жилых помещений, передаваемых инициатором МИП гражданам (не менее 2,5% общей площади жилых помещений), кв. м	965 кв. м
Срок передачи жилых помещений гражданам/ заключение договора долевого участия в строительстве	4 квартал 2025 года/ не позднее 3-х месяцев с даты получения разрешения на строительство
Сумма денежных средств направляемых инициатором проекта на завершение строительства многоквартирного дома, млн. руб.	65,00
Срок внесения денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, с даты заключения договора аренды земельного участка	декабрь 2023 года

Размер денежных средств, подлежащих внесению на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в его строительство, предложенных инициатором МИП в размере 65 000 000,00 руб., с учетом стоимости передаваемых жилых помещений гражданам (за вычетом размера денежных средств, оплачиваемых гражданином дополнительно) в размере 103 719 200,03 руб. (всего 168 719 200,03 руб.), более стоимости испрашиваемого земельного участка, которая составляет 139 945 000,00 руб. согласно отчету об оценке объекта оценки от 15.09.2023 № 14-23-15, подготовленному ООО «Оценка и бизнес-планирование».

**Решили:**

1. В соответствии с пунктом 3.2 Порядка принять решение о возможном

удовлетворении ходатайства ООО Специализированный застройщик «Развитие» о реализации МИП «Многоэтажные жилые дома с помещениями общественного назначения по ул. Забалуева – V очередь строительства многоэтажных жилых домов» на земельном участке площадью 28 158,00 кв. м.

2. В соответствии с пунктом 3.5 Порядка опубликовать сообщение о приеме ходатайства в периодическом печатном издании «Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска» и разместить на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Установить дату и время начала и окончания приема ходатайств: с 09-00 часов 03.11.2023 до 16-00 часов 17.11.2023.

***За указанное решение голосовали: за «11», против «0», воздержался «0».***

**По второму вопросу повестки дня:**

Утверждение дополнительно сформированных предварительных списков граждан, пострадавших от действий застройщиков, в рамках реализации Порядка № 709:

1. Предложено утвердить дополнительно сформированные предварительные списки граждан пострадавших от действий застройщиков, для предоставления инициаторами МИП жилых помещений в собственность указанным гражданам (далее – списки граждан) в соответствии с пунктом 3.2 Порядка № 709:

1.1. Инициатору МИП ООО «Строительные решения. Специализированный застройщик» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:082265:1219 по ул. Радиостанция № 2 в Первомайском районе города Новосибирска (договор аренды от 13.09.2021 № 133367), для предоставления жилого помещения одному гражданину с порядковым номером в Списке претендующих на поддержку лиц, требования которых включены в реестр требований участников строительства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности банкротстве» (далее - Список) – 562;

1.2. Инициатору МИП ООО «Строительные решения. Специализированный застройщик» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:053365:19 по 18-му Бронному переулку в городе Новосибирске (договор аренды от 14.09.2021 № 132467), для предоставления жилых помещений гражданам с порядковыми номерами в Списке – 625, 626, 639, 640.

***За указанное решение голосовали: за «10», против «0», воздержался «1» (Каверзина С. В.).***

**Решили:**

1. Утвердить дополнительно сформированные предварительные списки граждан в соответствии с пунктом 3.2 Порядка № 709 инициатору МИП ООО «Строительные решения. Специализированный застройщик» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:082265:1219 по ул. Радиостанция № 2 в Первомайском районе города Новосибирска (договор аренды от 13.09.2021 № 133367), для предоставления жилых помещений одному гражданину с порядковым номером в Списке – 562; на земельном участке с кадастровым номером 54:35:053365:19 по 18-му Бронному переулку в городе Новосибирске (договор аренды от 14.09.2021 № 132467), для предоставления жилых помещений гражданам с порядковыми номерами в Списке – 625, 626, 639, 640.

2. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в соответствии с пунктом 3.3 Порядка № 709 направить включенным в дополнительно сформированные предварительные Списки граждан уведомления о формировании

Списка граждан и возможности передачи им в собственность жилых помещений в рамках реализации МИП с установлением срока предоставления согласия граждан о включении в указанный Список (заявления о включении в список граждан) - до 17.11.2023.

**По вопросу, не включенному в повестку дня:**

С учетом имеющихся сведений по проблемным объектам города Новосибирска о ходе их строительства, степени готовности, дефиците денежных средств, необходимых для завершения строительства, а также в связи с подачей документов на выдачу разрешения на строительство объекта по ул. Родниковая, 24/7 стр. ЖСК «КЛЮЧ» и для обеспечения завершения строительства объекта в текущем году предлагается определить данный объект в качестве строящегося многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в его строительство, на завершение строительства которого будут внесены денежные средства МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» в рамках реализации МИП на земельном участке с кадастровым номером 54:35:072055:126 общей площадью 59 441 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Кирова, з/у 389, в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 распоряжения Губернатора Новосибирской области от 16.06.2023 № 110-р «О масштабном инвестиционном проекте «Многоквартирные многоэтажные дома со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки по улице Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска» и договором аренды земельного участка от 21.08.2023 № 135717.

Также предложено определить источник финансирования для завершения строительства объекта по ул. Немировича-Данченко, 16/2 стр., по которому ЖСК «Держава» представил возросший дефицит, подтвержденный экспертным заключением. В связи с необходимостью усиления конструктивных элементов здания сроки ввода данного объекта перенесены на 2024 год, и дополнительно требуется 154,4 млн. руб. кроме уже определенных к финансированию 124,2 млн. руб.

***За указанное решение голосовали: за «11», против «0», воздержался «0».***

**Решили:**

1. Рекомендовать департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска определить строящийся многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:072001:237 со следующим расположением: город Новосибирск, ул. Родниковая, 24/7 стр., на завершение строительства которого будут внесены денежные средства инициатора МИП МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» в размере 95 700 000,00 рублей.

2. С учетом перераспределения средств, подлежащих внесению ООО «Строй-Арт» в рамках реализации МИП на земельном участке площадью 11 664 кв. м. по ул. Курчатова в Калининском районе города Новосибирска, рекомендовать департаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска внести изменение в договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 20.01.2023 № 134579, изложив пункт 4.2.5 указанного договора в следующей редакции:

«4.2.5. В срок, не превышающий 12 (двенадцать) месяцев с даты заключения Договора, внести денежные средства в размере не менее:

24 166 446,00 (двадцать четыре миллиона сто шестьдесят шесть тысяч четыреста сорок шесть) рублей 00 копеек на завершение строительства объекта капитального строительства «Блок-секции 1.7, 1.8 многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой - III этап строительства многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения, трансформаторной подстанцией и подземной автостоянкой» со следующим местоположением: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Куприна, 48 стр.;

41 833 554,00 (сорок один миллион восемьсот тридцать три тысячи пятьсот пятьдесят четыре) рубля 00 копеек на завершение строительства объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения № 1 А (по генплану)» со следующим местоположением: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, улица Немировича-Данченко, 16/2;

31 460 000,00 (тридцать один миллион четыреста шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек на завершение строительства объекта капитального строительства «Три блок-секции (№ 01В по генплану) жилого дома – II этап строительства 9-16-этажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения» со следующим местоположением: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова, 12/4;

13 540 000,00 (тринадцать миллионов пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек на завершение строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом № 1 (по генплану) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения» со следующим местоположением: Новосибирская область, город Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, 378/1 стр., застройщики которых не исполнили свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство указанных многоквартирных домов.».

Секретарь комиссии \_\_\_\_\_

Лобанова Олеся Сергеевна

Ивашина Иван Евгеньевич

Зарубин Вячеслав Викторович

Каверзина Светлана Викторовна

Ковалев Денис Юрьевич

Косинова Олеся Леонидовна

Позднякова Елена Викторовна

Поскачин Олег Владимирович

Пузик Эллина Руслановна

Рыбин Леонид Юрьевич

Стрекалов Василий Валентинович