

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»

06.11.2024

г. Новосибирск

Члены комиссии:

Ивашина Иван Евгеньевич	– заместитель начальника департамента – 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;
Богатырев Олег Вячеславович	– председатель комитета по градостроительной политике Ассоциации строительных организаций Новосибирской области;
Казакова Наталья Борисовна	– главный эксперт отдела анализа в области долевого строительства министерства строительства Новосибирской;
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 мэрии города Новосибирска;
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;
Савельев Александр Геннадьевич	– заместитель председателя постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по бюджету и налоговой политике;
Харитоновна Юлия Геральдовна	– Заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска – начальник управления

финансово-экономической деятельности в сфере строительства, архитектуры и жилищных вопросов мэрии города Новосибирска.

Присутствуют 11 членов комиссии из 18, кворум имеется.

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 10 228 кв. м, расположенном на ул. Забалуева в Ленинском районе города Новосибирска.

2. Определение 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 масштабных инвестиционных проектов на территории города Новосибирска.

3. Рассмотрение обращения министерства строительства Новосибирской области от 05.11.2024 об определении многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в его строительство, на территории города Новосибирска для перечисления ООО Специализированный застройщик «Пионер-ВП» очередного платежа в размере 13 734 000 рублей на завершение его строительства в рамках обязательств, предусмотренных распоряжением Губернатора Новосибирской области от 19.08.2024 № 139-р «О масштабном инвестиционном проекте «Многоквартирные жилые дома в Барышевском сельсовете Новосибирского района Новосибирской области».

4. 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).

По первому вопросу повестки дня:

Рассмотрение ходатайства 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 10 228 кв. м, расположенном на ул. Забалуева в Ленинском районе города Новосибирска.

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 02.08.2016 № 3419 (далее – Порядок № 3419), 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 10 228 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Забалуева, з/у 84 (далее – земельный участок).

Ходатайство представлено в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска 27.09.2024 и зарегистрировано за вх. № 30/12225. Инициатором проекта в ходатайстве и прилагаемым к нему документам представлены сведения о МИП, указанные в **таблице 1**.

Таблица 1

Площадь земельного участка, кв. м	10 228 кв. м
Местонахождение	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Забалуева, з/у 84 (КН – 54:35:062590:2288)
Срок реализации МИП, лет	6
Общая сумма инвестиций, предусмотренная МИП, в том числе в форме капитальных вложений, руб.	2 100 000 000,00
Доля кредитных (заемных) средств, при реализации МИП, руб.	2 100 000 000,00
Совокупный объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов за последние 2 года предшествующие дате подачи декларации, кв. м	138 300,6
Общая площадь многоквартирного дома (многоквартирных домов), строительство которых предполагается в рамках МИП, кв. м. /общая площадь жилых помещений, кв. м	19 516,0/10 270,09
Общая площадь жилых помещений, передаваемых инициатором МИП гражданам (не менее 2,5% общей площади жилых помещений), кв. м	257
Срок передачи жилых помещений гражданам/ заключение договора долевого участия в строительстве	2 квартал 2025 года, но не более трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка/ не позднее 3-х месяцев с даты получения разрешения на строительство
Сумма денежных средств направляемых инициатором проекта на завершение строительства многоквартирного дома, млн. руб.	50,0
Срок внесения денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, с даты заключения договора аренды земельного участка	Не позднее 15-ти месяцев с даты заключения договора аренды земельного участка

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 50 000 000,00 руб., с учетом стоимости передаваемых жилых помещений гражданам (за вычетом размера денежных средств, оплачиваемых гражданином дополнительно) в размере 33 602 461,12 руб. (всего 83 602 461,12 руб.), более стоимости испрашиваемого земельного участка, которая составляет 82 458 000,00 руб. согласно отчету об оценке объекта оценки от 04.10.2024 № МК17-24/05, подготовленному ООО «Оценка и бизнес-планирование».

Согласно Генеральному плану города Новосибирска земельный участок, испрашиваемый в ходатайстве, расположен в границах функциональной жилой зоны.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, (в редакции решения Совета депутатов города Новосибирска от 01.07.2024 № 776) (далее – Правила землепользования и застройки) земельный участок расположен в территориальной подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности пониженной плотности застройки (Ж-1.5), градостроительный регламент которой предусматривает размещение многоквартирных многоэтажных и среднеэтажных домов.

Проектом планировки территории, ограниченной улицами Порт-Артурской, Широкой, полосой отвода железной дороги и Толмачевским шоссе, в Ленинском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 30.10.2015

№ 6421, указанный земельный участок отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1). Вместе с тем, постановлением мэрии города Новосибирска от 20.02.2024 № 1000 «О подготовке проекта планировки территории, ограниченной улицами Широкой, Дукача, Ивана Севастьянова, Толмачевским шоссе, границей города Новосибирска, в Ленинском районе» предусмотрены отнесение территории, на которой расположен испрашиваемый земельный участок, к зоне улично-дорожной сети, а также мероприятия по строительству на ней трамвайной линии по ул. Дукача, соединяющий центр левобережья, промзону Ленинского района, Толмачевский сельсовет с разворотным кольцом на части указанного земельного участка.

Решили:

1. Отказать в удовлетворении ходатайства ООО Специализированный застройщик «Развитие» по следующему основанию: согласно подпункту «д» пункта 3.4 Порядка № 3419 невозможно предоставить данный земельный участок для реализации проекта в соответствии с законодательством, Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, проектом планировки территории, ограниченной улицами Широкой, Дукача, Ивана Севастьянова, Толмачевским шоссе, границей города Новосибирска, в Ленинском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 20.02.2024 № 1000.

2. Направить в адрес застройщика ООО Специализированный застройщик «Развитие» письменный отказ в удовлетворении ходатайства о возможности реализации МИП, критерии для которого установлены в соответствии с Законом Новосибирской области.

3. Вернуть пакет документов ООО «Специализированный застройщик «Развитие», приложенных к ходатайству о возможности реализации МИП, критерии для которого установлены Законом Новосибирской области.

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

По второму вопросу повестки дня:

Рассмотрение строящихся многоквартирных домов на территории города Новосибирска, застройщики которых не исполнили свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в их строительство, денежные средства на завершение строительства которых будут направлены в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов, реализуемых на территории города Новосибирска.

Принимая во внимание имеющиеся сведения о проблемных объектах города Новосибирска: о ходе их строительства, степени готовности, о дефиците денежных средств, необходимых для завершения строительства, а также сроки поступления денежных средств от инициаторов МИП для завершения строительства данных объектов, предлагается следующее распределение:

- денежные средства ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик», реализующего МИП на земельном участке с кадастровым номером 54:35:072055:125 в рамках договора аренды от 21.08.2023 № 135712 в сумме 12 920 000,0 рублей направить на завершение строительства объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения. Блок-секция № 2, № 3 многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения» по ул. Красина;

- денежные средства ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик», реализующего МИП на земельном участке с кадастровым номером 54:35:072055:126 в рамках договора аренды от 21.08.2023 № 135717 в сумме 50 000 000,0 рублей направить на завершение строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный

многоэтажный жилой дом № 7 (по генплану) - VI этап строительства многоквартирных 14-18-этажных домов, в том числе с помещениями общественного назначения автостоянок, трансформаторных подстанций, котельной и насосных станций» по ул. Титова, 253 стр.

Решили:

1. Рекомендовать департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска определить следующие строящиеся многоквартирные дома, застройщики которых не исполнили свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в их строительство:

1.1. «Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения. Блок-секция № 2, № 3 многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения» по ул. Красина, на завершение строительства которого инициатором масштабного инвестиционного проекта «Многоквартирные многоэтажные дома со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки по улице Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска» ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» будут перечислены денежные средства в сумме 12 920 000,0 рублей.

1.2. «Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 7 (по генплану) - VI этап строительства многоквартирных 14-18-этажных домов, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянок, трансформаторных подстанций, котельной и насосных станций» по ул. Титова, 253 стр., на завершение строительства которого инициатором масштабного инвестиционного проекта «Многоквартирные многоэтажные дома со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки по улице Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска» ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» будут перечислены денежные средства в сумме 50 000 000,0 рублей.

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

По третьему вопросу повестки дня:

В департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее – департамент) поступило письмо министерства строительства Новосибирской области от 05.11.2024 № 9867-07-02-09/45 о рассмотрении на комиссии по рассмотрению ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов вопроса о перечислении ООО Специализированный застройщик «Пионер-ВП» очередного платежа в размере 13 734 000 рублей на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в его строительство, на территории города Новосибирска, в рамках обязательств, предусмотренных распоряжением Губернатора Новосибирской области от 19.08.2024 № 139-р «О масштабном инвестиционном проекте «Многоквартирные жилые дома в Барышевском сельсовете Новосибирского района Новосибирской области».

В соответствии с подпунктом 2б пункта 3 распоряжения Губернатора Новосибирской области от 19.08.2024 № 139-р предлагается рекомендовать министерству строительства Новосибирской области определить объект капитального строительства (многоквартирный дом), на завершение которого ООО Специализированный застройщик «Пионер-ВП» направит денежные средства.

Принимая во внимание имеющиеся сведения о проблемных объектах города Новосибирска: о ходе их строительства, степени готовности, о дефиците денежных средств, необходимых для завершения строительства, а также сроки поступления денежных средств от инициаторов МИП для завершения строительства данных объектов, предлагается направить средства ООО Специализированный застройщик «Пионер-ВП» в размере 13 734 000 руб. на объект капитального строительства

«Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по ул. Первомайская, 200Б в Первомайском районе г. Новосибирска».

Решили:

1. Рекомендовать министерству строительства Новосибирской области определить объект капитального строительства (многоквартирный дом), на завершение которого ООО Специализированный застройщик «Пионер-ВП» может направить денежные средства в размере 13 734 000 рублей: «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по ул. Первомайская, 200Б в Первомайском районе г. Новосибирска».

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

По четвертому вопросу повестки дня:

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

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

Решили:

1. Утвердить дополнительно сформированные предварительные списки граждан в соответствии с пунктом 3.2 Порядка № 709 передачи жилых помещений в собственность гражданам:

инициатору масштабного инвестиционного проекта ООО «ВИРА на Бронном. Специализированный застройщик» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:053365:19 по пер. 18-й Бронный в городе Новосибирске (договор аренды от 14.09.2021 № 132467), для предоставления жилых помещений двум гражданам, порядковые номера в Списке – 763, 775;

инициатору масштабного инвестиционного проекта ООО «Строительные решения. СЗ» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:41186 по ул. Рябиновая в городе Новосибирске (договор аренды от 30.05.2022 № 133849), для предоставления жилых помещений одному гражданину, порядковый номер в Списке – 780;

инициатору масштабного инвестиционного проекта ООО «ЗАО СМС» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:013980:3560 по ул. Королева в городе Новосибирске (договор аренды от 27.07.2022 № 134011), для предоставления жилых помещений трем гражданам, порядковые номера в Списке претендующих на поддержку лиц, требования которых включены в реестр требований участников строительства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Список) – 769, 779, 781.

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 масштабных инвестиционных проектов с установлением срока предоставления согласия граждан о включении в указанный список (заявления о включении в список граждан) - до 22.11.2024.

За указанное решение голосовали: за «10», против «0», воздержался «1» (Савельев А. Г.).

Секретарь комиссии _____ Лобанова Олеся Сергеевна

_____ Ивашина Иван Евгеньевич

_____ Богатырев Олег Вячеславович

_____ Казакова Наталья Борисовна

_____ Наumenко Валерий Владимирович

_____ Позднякова Елена Викторовна

_____ Поскачин Олег Владимирович

_____ Пузик Элина Руслановна

_____ Рыбин Леонид Юрьевич

_____ Савельев Александр Геннадьевич

_____ Харитоновна Юлия Геральдовна