

# МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 09.06.2022

№ 1972

О проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Объединения в Калининском районе

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением мэрии города Новосибирска от 28.12.2021 № 4745 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Объединения в Калининском районе», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Провести торги в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи заявок, на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Новосибирска площадью 7998 кв. м по ул. Объединения в Калининском районе (далее – аукцион).

2. Определить:

2.1. Организатором аукциона от имени мэрии города Новосибирска – департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

2.2. Предмет аукциона – право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Новосибирска по ул. Объединения в Калининском районе.

2.3. Начальную цену права на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Новосибирска по ул. Объединения в Калининском районе – в размере 18819000 (восемнадцать миллионов восемьсот девятнадцать тысяч) рублей.

2.4. Сумму задатка для участия в аукционе – в размере 18819000 рублей.

2.5. Величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») – пять процентов начальной цены предмета аукциона.

2.6. Существенные условия договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Новосибирска по ул. Объединения в Калининском районе – в соответствии с приложением к настоящему постановлению.

3. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона разместить извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), а также на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Департаменту информационной политики мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления.

5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра города Новосибирска – начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Исполняющий обязанности  
мэра города Новосибирска

Б. В. Буреев

**СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ**  
**договора о комплексном развитии территории жилой застройки**  
**города Новосибирска по ул. Объединения**  
**в Калининском районе**

1. Местоположение территории жилой застройки: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Объединения в Калининском районе (далее – территория жилой застройки). Сведения о местоположении, площади и границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, приведены в приложении 1 к существенным условиям договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Новосибирска по ул. Объединения в Калининском районе (далее – существенные условия).

Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирный дом, в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 28.12.2021 № 4745 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Объединения в Калининском районе» приведен в приложении 2 к существенным условиям.

2. Договором о комплексном развитии территории жилой застройки города Новосибирска по ул. Объединения в Калининском районе (далее – договор) предусматривается распределение обязательств мэрии города Новосибирска и победителя аукциона при выполнении мероприятий, направленных на реализацию постановления мэрии города Новосибирска от 28.12.2021 № 4745 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Объединения в Калининском районе».

3. Срок действия договора – до 31.12.2026.

4. Цена права на заключение договора – цена, установленная по результатам аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – аукцион).

Цена права на заключение договора уплачивается победителем аукциона (далее – застройщик) не позднее истечения срока, установленного для заключения договора.

5. Застройщик обязуется своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц в установленный договором срок выполнить следующие обязательства:

5.1. Не позднее 01.01.2024 осуществить мероприятия по подготовке территории жилой застройки к комплексному развитию:

5.1.1. Подготовить документацию по планировке территории, руководствуясь техническим заданием на подготовку документации по планировке территории, выданным мэрией города Новосибирска (далее – мэрия), в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в том числе документами

территориального планирования, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, правилами землепользования и застройки, иными документами, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иной информацией о состоянии территории жилой застройки, а также с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, иных обследований и представить документацию по планировке территории на утверждение мэрии в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, не позднее 3 месяцев со дня подписания договора.

Обеспечить в соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации соотношение общей площади жилых и нежилых помещений ориентировочно 90 % к 10 % в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении нежилых помещений на первых этажах указанных домов.

В случае отклонения мэрией документации, указанной в настоящем подпункте, осуществить ее доработку и представить на рассмотрение в установленном порядке в течение 20 рабочих дней с даты направления замечаний.

5.1.2. Подготовить график осуществления застройщиком мероприятий, необходимых для реализации договора, с указанием видов работ и сроков (далее – график мероприятий) и направить график мероприятий на согласование в мэрию не позднее 30 дней со дня утверждения мэрией документации по планировке территории.

5.1.3. Осуществить в соответствии с графиком мероприятий на территории жилой застройки мероприятия, направленные на обеспечение жилищных и имущественных прав правообладателей объектов недвижимости, расположенных на территории жилой застройки, и приобретение застройщиком прав на такие объекты, необходимых для выполнения своих обязательств по договору:

5.1.3.1. Создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность города Новосибирска благоустроенные жилые помещения на территории города Новосибирска для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, расположенном на территории жилой застройки по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Объединения, 4.

5.1.3.2. Приобрести у граждан и юридических лиц принадлежащие им на праве собственности объекты недвижимости, находящиеся на территории жилой застройки, в соответствии с законодательством по цене, согласованной застройщиком и собственниками таких объектов, в случае достижения между ними соглашения о приобретении застройщиком такого объекта.

5.1.3.3. В случае недостижения соглашения о продаже застройщику в соответствии с законодательством объектов недвижимости с их собственниками – гражданами, юридическими лицами инициировать в соответствии с земельным законодательством принятие мэрией решения об изъятии для муниципальных нужд таких объектов недвижимого имущества по ходатайству застройщика.

5.1.3.4. Заключить с собственниками объектов недвижимости на территории жилой застройки, в том числе помещений в указанных объектах, земельных участков, на которых расположены такие объекты, изымаемые для муниципальных нужд по ходатайству застройщика, трехсторонние соглашения (с участием мэрии) об изъя-

тии для муниципальных нужд таких объектов, в том числе помещений и земельных участков, в соответствии с законодательством на основании решений об изъятии недвижимости.

5.1.3.5. Выплатить возмещения за изымаемые для муниципальных нужд по ходатайству застройщика объекты недвижимости на территории жилой застройки, в том числе помещения в них и земельные участки, на которых расположены такие объекты, гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками таких объектов, в том числе помещений, земельных участков, в соответствии с земельным законодательством и соглашениями об изъятии для муниципальных нужд таких объектов.

5.1.3.6. Выплатить возмещение рыночной стоимости права аренды изымаемого земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и предоставленного на основании договора аренды земельного участка, подлежащего прекращению, убытки, причиненные изъятием земельного участка, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенную выгоду, которые определяются в соответствии с законодательством.

5.1.3.7. В случае вынесения судом решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки и о предоставлении возмещения в связи с изъятием земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества перечислить в течение семи дней со дня вынесения решения суда денежные средства в счет такого возмещения на банковский счет, указанный гражданином или юридическим лицом, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете.

5.1.3.8. Осуществить государственную регистрацию прав застройщика на объекты недвижимости на территории жилой застройки, приобретенные застройщиком, в случаях, если такие права или договоры, на основании которых приобретены такие права, подлежат государственной регистрации.

5.1.3.9. Осуществить в соответствии с законодательством образование земельных участков на территории жилой застройки, если такое образование земельных участков необходимо для выполнения обязательств застройщика по договору.

5.2. Осуществить мероприятия по комплексному развитию территории жилой застройки в соответствии с требованиями законодательства, в том числе техническими регламентами, строительными нормами и правилами, другими обязательными градостроительными, санитарными и техническими правилами, документацией по планировке территории, графиком мероприятий:

5.2.1. Не позднее 30.06.2023 снести подлежащие сносу объекты недвижимости на территории жилой застройки в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, графиком мероприятий.

5.2.2. Осуществить архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на территории жилой застройки объектов капитального строительства жилого, общественно-делового, иного назначения, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории жилой застройки, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

5.2.3. Не позднее 30.11.2024 осуществить строительство на территории жилой застройки запроектированных в соответствии с подпунктом 5.2.2 существенных условий объектов капитального строительства жилого, общественно-делового, иного назначения, в том числе объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории жилой застройки (с указанием перечня данных объектов).

5.2.4. Не позднее 30.08.2025 осуществить работы по благоустройству территории жилой застройки в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами в сфере благоустройства.

5.3. Не позднее 30.06.2026 безвозмездно передать в муниципальную собственность города Новосибирска после окончания строительства созданные застройщиком в рамках договора объекты капитального строительства, некапитальные строения, сооружения, объекты благоустройства (с указанием перечня объектов) в соответствии с графиком мероприятий.

Подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности города Новосибирска на объекты недвижимости, созданные застройщиком в рамках договора и подлежащие передаче в муниципальную собственность города Новосибирска, в случае если такие права подлежат государственной регистрации.

6. Мэрия обязуется в установленные ниже сроки выполнить следующие обязательства:

6.1. Не позднее пяти рабочих дней со дня подписания договора подготовить и направить застройщику техническое задание на подготовку документации по планировке территории.

6.2. Не позднее 30.12.2022 принять решение об утверждении документации по планировке территории, подготовленной застройщиком в соответствии с подпунктом 5.1.1 существенных условий и соответствующей требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

6.3. Не позднее 10 рабочих дней со дня представления застройщиком графика мероприятий, подготовленного в соответствии с подпунктом 5.1.2 существенных условий, согласовать его.

6.4. Не позднее 01.01.2023 принять в установленном порядке решения об изъятии объектов недвижимости в целях обеспечения условий для исполнения застройщиком своих обязательств, предусмотренных подпунктом 5.1.3 существенных условий, в соответствии с документацией по планировке территории и графиком мероприятий.

6.5. Обратиться в суд с иском об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, о прекращении соответствующих прав лиц, являющихся собственниками земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, в случае, если соглашение, указанное в подпункте 5.1.3.4 существенных условий, не заключено в течение одного месяца со дня, когда лицу, у которого изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, предоставлена возможность ознакомиться с проектом такого соглашения.

6.6. Обеспечить условия для исполнения застройщиком обязательств по реализации мероприятий по комплексному развитию территории жилой застройки в соот-

ветствии с документацией по планировке территории и графиком мероприятий путем выполнения следующих обязательств:

6.6.1. Предоставить в соответствии с законодательством земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, после выполнения застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктом 5.1.1 существенных условий, в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в срок не более чем 30 дней со дня поступления заявления о предоставлении земельных участков.

6.6.2. Принять или обеспечить в порядке и сроки, установленные законодательством, необходимые меры в соответствии со своими полномочиями для принятия мэрией решений, необходимых для выполнения застройщиком своих обязательств по договору, в том числе для получения застройщиком всех требуемых разрешений, согласований для сноса, вывода из эксплуатации, строительства объектов капитального строительства, разрешения на использование земель и земельных участков, получения градостроительных планов земельных участков и разрешения на строительство.

6.7. Не позднее 30.06.2026 принять в муниципальную собственность города Новосибирска созданные застройщиком объекты капитального строительства, иные объекты в соответствии с графиком мероприятий.

6.8. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения запроса передать застройщику имеющиеся у мэрии документы и сведения о состоянии территории жилой застройки.

#### 7. Ответственность:

7.1. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения мэрией обязательств, предусмотренных договором, застройщик вправе потребовать уплаты штрафа в размере 50000 рублей.

7.2. В случае просрочки исполнения застройщиком обязательств, предусмотренных договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств, предусмотренных договором, мэрия вправе потребовать уплаты неустойки (штрафов, пеней).

Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения застройщиком обязательств, предусмотренных договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора (отдельного этапа исполнения договора), уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных договором (соответствующим отдельным этапом исполнения договора) и фактически исполненных застройщиком.

Штраф за неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств, предусмотренных пунктом 5 существенных условий, начисляется в размере 50000 рублей.

#### 8. Иные условия:

8.1. Застройщик, заключивший договор, не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для

целей комплексного развития территории жилой застройки.

8.2. Застройщик, заключивший договор, не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные договором, иному лицу.

8.3. Застройщик, заключивший договор, вправе привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) заключившее договор лицо отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

8.4. Застройщик, заключивший договор, вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории жилой застройки земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора в соответствии с частью 11 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

8.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 5.1.1, 5.1.3, 5.2.3, 5.3 существенных условий, мэрия вправе в одностороннем порядке отказаться от договора. При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории жилой застройки, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

8.6. Застройщик, заключивший договор, вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения в случае отказа или уклонения мэрии от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 6.2, 6.4, подпунктом 6.6.1 существенных условий.

8.7. Застройщик, заключивший договор, вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением мэрией обязанностей по договору.

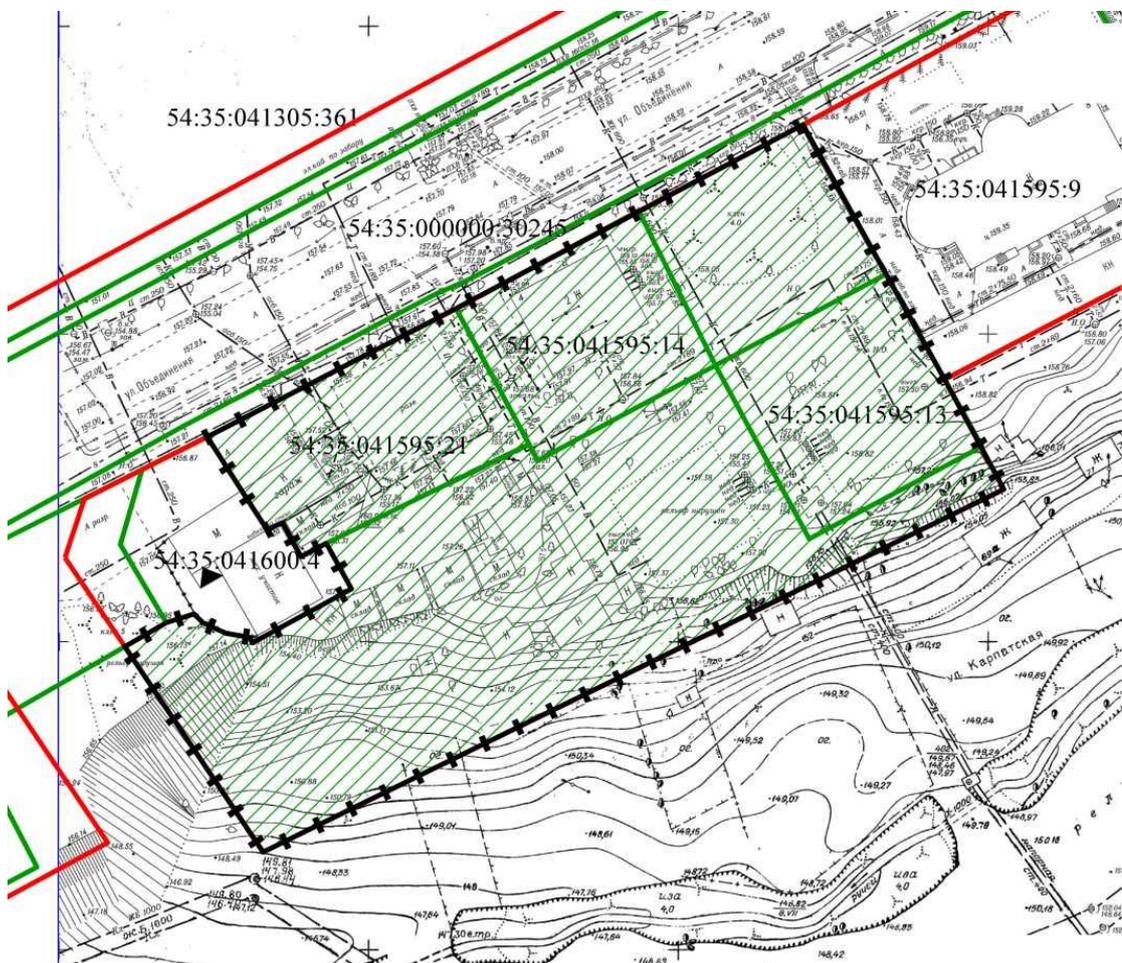
8.8. Отказ застройщика, заключившего договор, от его исполнения влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей комплексного развития территории жилой застройки, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части в субаренду в соответствии с частью 12 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

---

Приложение 1  
к существенным условиям договора  
о комплексном развитии территории  
жилой застройки города Новосибирска  
по ул. Объединения в Калининском  
районе

**СВЕДЕНИЯ**  
**о местоположении, площади и границах территории жилой застройки,**  
**подлежащей комплексному развитию**

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск,  
территория по ул. Объединения в Калининском районе  
Кадастровый квартал: 54:35:041595, 54:35:041600  
Планшеты масштаба 1:500 № 1859  
Площадь: 7998 кв. м



Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:

-  красная линия
-  границы образованных земельных участков
-  граница территории, подлежащей комплексному развитию жилой застройки

Приложение 2

к существенным условиям договора  
о комплексном развитии территории  
жилой застройки города Новосибирска  
по ул. Объединения в Калининском  
районе

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки  
по ул. Объединения в Калининском районе, в том числе перечень объектов капитального строительства,  
подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирный дом**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Адрес земельного участка (местоположение)	Кадастровые номера объектов недвижимого имущества	Адрес объекта недвижимого имущества	Объект капитального строительства	Сведения о сносе или реконструкции
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:041595:21	1071	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир – здание пищеблока. Адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Объединения, 2	54:35:041595:180	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Объединения, 2	Нежилое помещение (здание пищеблока)	–
2	54:35:041595:14	924	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир – жилой дом. Адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Объединения, 4	54:35:041595:26	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Объединения, 4	Многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу на основании заключения от 24.07.2014 № 361	Снос

1	2	3	4	5	6	7	8
3	54:35:041595:13	1007	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир – жилой дом. Адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Объединения, 6/1	–	–	–	–

---