



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 29.04.2025

№ 4646

О проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Игарской 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 Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме и установлении случаев проведения торгов на право заключения 2 и более договоров о комплексном развитии территорий», постановлением мэрии города Новосибирска от 13.09.2022 № 3282 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Игарской в Калининском районе», на основании решений комиссии по комплексному развитию территорий города Новосибирска (протоколы от 19.03.2024 № 15, от 30.05.2024 № 17, от 21.11.2024 № 19, от 19.12.2024 № 21), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Провести торги в форме аукциона, открытые по составу участников и форме подачи заявок, на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Игарской в Калининском районе площадью 9874 кв. м (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 по ул. Игарской в Калининском районе (далее – договор).

2.3. Начальную цену права на заключение договора – 17414000 (семнадцать миллионов четыреста четырнадцать тысяч) рублей.

2.4. Сумму задатка для участия в аукционе – 17414000 рублей.



2.5. Величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») – 850000 (восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.

2.6. Существенные условия договора – в соответствии с приложением к настоящему постановлению.

3. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска:

3.1. В течение 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), а также на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.2. Организовать и провести аукцион не позднее 90 дней со дня издания настоящего постановления.

4. Департаменту организационно-контрольной работы 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.

Мэр города Новосибирска



М. Г. Кудрявцев

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ
договора о комплексном развитии территории жилой застройки
по ул. Игарской в Калининском районе

1. Местоположение территории жилой застройки: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Игарская 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 по ул. Игарской 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 многоквартирные дома, в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 13.09.2022 № 3282 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Игарской в Калининском районе» приведен в приложении 2 к существенным условиям.

2. Договором о комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Игарской в Калининском районе (далее – договор) предусматривается распределение обязательств мэрии города Новосибирска (далее – мэрия) и победителя аукциона или иного лица, имеющего право на заключение договора в соответствии с пунктами 36, 37 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 (далее – застройщик), при выполнении мероприятий, направленных на реализацию постановления мэрии города Новосибирска от 13.09.2022 № 3282 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Игарской в Калининском районе».

3. Срок действия договора – до 31.12.2028.

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

Задаток, внесенный застройщиком для обеспечения участия в аукционе, засчитывается в счет предложенной застройщиком цены права на заключение договора.

Цена права на заключение договора уплачивается застройщиком 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 01.11.2025 осуществить мероприятия по подготовке территории жилой застройки к комплексному развитию:

5.1.1. Подготовить документацию по планировке территории в виде проекта межевания территории жилой застройки (далее – документация по планировке территории) 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, 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 трех месяцев со дня подписания договора.

В случае отклонения мэрией документации по планировке территории осуществить ее доработку и представить на рассмотрение в установленном порядке в течение 30 дней с даты направления замечаний.

5.1.2. Подготовить график осуществления застройщиком мероприятий, необходимых для реализации договора, предусматривающий освобождение земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц, снос объектов недвижимости, переселение граждан 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. Игарская, 68, выплату возмещения за изымаемые для муниципальных нужд объекты недвижимости на территории жилой застройки (либо предоставление жилого помещения) собственникам таких объектов, осуществление комплексного развития территории жилой застройки с указанием видов работ и сроков их выполнения; перечня и сроков строительства объектов капитального строительства общественно-делового, иного назначения, перечня и сроков выполняемых видов работ по благоустройству территории (далее – график мероприятий).

График мероприятий подлежит направлению в мэрию не позднее 30 дней со дня утверждения мэрией документации по планировке территории.

5.1.3. Не позднее 31.12.2026 осуществить в соответствии с графиком мероприятий на территории жилой застройки мероприятия, направленные на обеспечение жилищных и имущественных прав правообладателей объектов недвижимости и приобретение застройщиком прав на такие объекты, необходимые для выполнения своих обязательств по договору:

5.1.3.1. Создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность города Новосибирска пригодные для постоянного проживания жилые помещения, отвечающие требованиям раздела II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, и расположенные на территории города Новосибирска, для предоставления гражданам, вы-

селяемым 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. Игарская, 68.

5.1.3.2. Не позднее 01.08.2025 обратиться в соответствии с земельным законодательством с ходатайством в мэрию об изъятии у собственников объектов недвижимости, расположенных на территории жилой застройки, для принятия решения об изъятии для муниципальных нужд таких объектов.

В случае возврата мэрией ходатайства без рассмотрения либо принятия решения об отказе в удовлетворении ходатайства осуществить его доработку и представить на рассмотрение в установленном порядке не позднее 20 дней с даты возврата ходатайства либо направления решения об отказе в удовлетворении ходатайства.

5.1.3.3. Не позднее 01.09.2026 заключить с собственниками объектов недвижимости на территории жилой застройки, изымаемых для муниципальных нужд, трехсторонние соглашения (с участием мэрии) об изъятии для муниципальных нужд таких объектов в соответствии с законодательством на основании соответствующих решений мэрии.

5.1.3.3.1. Не позднее 31.12.2026 уплатить или предоставить мэрии денежные средства для выплаты возмещения за изымаемые для муниципальных нужд объекты недвижимости на территории жилой застройки собственникам таких объектов в соответствии с земельным законодательством и соглашениями об изъятии.

Денежные средства в счет возмещения перечисляются на банковский счет, указанный гражданином или юридическим лицом – собственником объекта недвижимости, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете.

5.1.3.3.2. Не позднее 31.12.2026 по соглашению с собственником жилого помещения предоставить взамен принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, находящегося на территории жилой застройки, иное жилое помещение, расположенное в границах города Новосибирска, с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания, отвечать требованиям раздела II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47. В случае приобретения жилого помещения для расселения на вторичном рынке жилья допускается его приобретение только в жилых домах, имеющих износ не более 40 %.

5.1.3.4. В случае вынесения судом решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества 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, в течение семи дней со дня вынесения решения суда перечислить денежные средства в счет такого возме-

ния на банковский счет, указанный гражданином или юридическим лицом, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете.

5.1.4. 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 01.03.2027 снести подлежащие сносу объекты недвижимости (иные строения, сооружения) на территории жилой застройки в соответствии с приложением 2 к существенным условиям, законодательством о градостроительной деятельности, графиком мероприятий.

5.2.2. Осуществить архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на территории жилой застройки объектов капитального строительства общественно-делового, иного назначения для обеспечения территории жилой застройки в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

5.2.3. Не позднее 01.09.2028 после исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 5.1.3, 5.1.4, 5.2.1 существенных условий, осуществить строительство на территории жилой застройки запроектированных в соответствии с подпунктом 5.2.2 существенных условий объектов капитального строительства (с указанием перечня данных объектов в соответствии с графиком мероприятий), обеспечив объем строительства объектов капитального строительства не жилого назначения в границах территории жилой застройки общей площадью не более 31500 кв. м (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов).

Началом исполнения обязательства по строительству на территории жилой застройки объектов капитального строительства является дата получения разрешения на строительство первого объекта капитального строительства в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.2.4. Не позднее 01.11.2028 осуществить работы по благоустройству территории жилой застройки в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами города Новосибирска в сфере благоустройства и графиком мероприятий.

5.2.5. Не позднее 31.12.2028 осуществить ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, строительство которых выполнено в соответствии с подпунктом 5.2.3 существенных условий, согласно нормам, установленным статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

6.1. Не позднее 01.12.2025 принять решение об утверждении документации по планировке территории, подготовленной застройщиком в соответствии с под-

пунктом 5.1.1 существенных условий и соответствующей требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

6.2. Не позднее 20 дней со дня представления застройщиком графика мероприятий, подготовленного в соответствии с подпунктом 5.1.2 существенных условий, рассмотреть его.

6.3. Не позднее трех месяцев со дня поступления ходатайства застройщика об изъятии земельных участков принять в порядке, предусмотренном статьей 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации, решение об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости для муниципальных нужд для исполнения застройщиком своих обязательств, предусмотренных подпунктом 5.1.3 существенных условий.

6.4. Не позднее трех месяцев со дня заключения договора принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества на территории жилой застройки по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Игарская, 68а.

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 5.1.3.3 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 соответствии 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 капитального строительства общественно-делового, иного назначения в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в срок не более чем 20 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, градостроительных планов земельных участков и разрешения на строительство.

6.6.3. Не позднее 31.12.2026 провести расселение многоквартирного дома, расположенного в границах территории жилой застройки по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Игарская, 68а.

6.7. Не позднее 25 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 обязательств, предусмотренных договором, сторона договора, нарушившая его условия, обязана возместить причиненные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Возмещение убытков не освобождает стороны договора от надлежащего исполнения возложенных на них по договору обязательств.

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

7.4. 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 права на заключение договора, указанной в пункте 4 существенных условий.

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) застройщик 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 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 подпунктами 6.1, 6.3, 6.4, 6.6.1, 6.6.3 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.

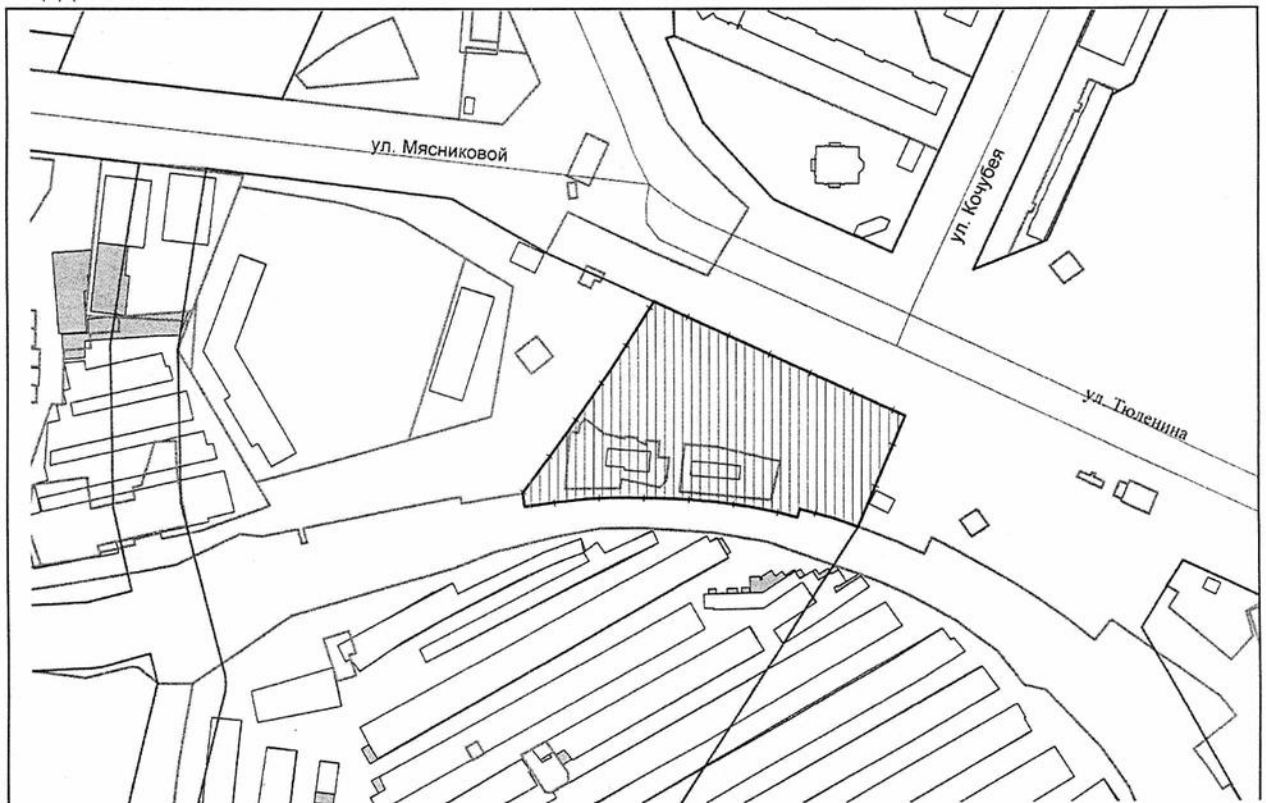
Приложение 1
к существенным условиям договора о комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Игарской в Калининском районе

СВЕДЕНИЯ
о местоположении, площади и границах территории жилой застройки
по ул. Игарской в Калининском районе, подлежащей
комплексному развитию

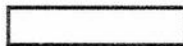
Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, территория по ул. Игарской в Калининском районе

Кадастровый квартал: 54:35:041110

Площадь: 9874 кв. м



Условные обозначения:

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

Приложение 2
к существующим условиям договора о
комплексном развитии территории жилой
застройки по ул. Игарской в Калининском
районе

ПЕРЕЧЕНЬ

земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки по ул. Игарской в Калининском районе, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

№ п/п	Кадастровый номер земельно- го участка	Площадь земель- ного участка, кв. м	Адрес земельного участка (местоположение)	Кадастровые номера объектов недвижимого имущества	Адрес объекта недвижи- мого имущества	Объект капитального строительства	Сведения о сносе или рекон- струкции
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:041110:1379	1016	Российская Феде- рация, Новосиби- рская область, го- родской округ го- род Новосибирск, город Новосибирск, ул. Игарская, з/у 68	54:35:041110:33	Российская Федерация, Но- восибирская область, город Новосибирск, ул. Игарская, 68	Многоквартирный дом, признанный аварийным и под- лежащим сносу на основании поста- новления мэрии города Новосибир- ска от 13.01.2020 № 53	Снос
				54:35:000000:48015	Российская Федерация, Но- восибирская область, город- ской округ город Новоси- бирск, город Новосибирск, ул. Игарская	Наружные сети во- доснабжения	—
2	54:35:041110:1376	862	Российская Феде- рация, Новосиби- рская область, го- родской округ го- род Новосибирск,	54:35:041110:34	Российская Федерация, Но- восибирская область, город Новосибирск, ул. Игарская, 68а	Многоквартирный дом, признанный аварийным и под- лежащим сносу на основании поста-	Снос

1	2	3	4	5	6	7	8
			город Новосибирск, ул. Игарская, з/у 68а			новления мэрии города Новосибир- ска от 10.08.2020 № 2433	
				54:35:0000000:35143	Российская Федерация, Но- восибирская область, город Новосибирск	Водопровод по ул. Фадеева (от ул. Тюленина до пер. Рекордного)	–
3	–	–	–	54:35:0000000:12528	Российская Федерация, Но- восибирская область, город Новосибирск, ул. Мяснико- вой, 14	Газопровод высо- кого давления	–
4	–	–	–	54:35:0000000:45504	Российская Федерация, Но- восибирская область, город Новосибирск, ул. Фадеева	Наружные сети во- доснабжения	–