

## 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»

28.04.2023

г. Новосибирск

### Члены комиссии:

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| Кондратьев Алексей Валерьевич | – заместитель мэра города Новосибирска – начальник департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска;  |
| 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;  |
| 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;  |
| Тилилицин Евгений Иванович    | – начальник управления контроля в области долевого строительства министерства строительства Новосибирской области.  |

*Присутствуют 9 членов комиссии из 18, кворум имеется.*

**Присутствуют:** Лесникова Т. С. – представитель постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству, Бikuнова В. В. – представитель ООО «Строй-Арт», Бобин И. В. – представитель ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик».

## ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Рассмотрение ходатайств ООО «Строй-Арт» и ООО «СТРОЙКОМ. Специализированный застройщик» 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 площадью 31 109,00 кв. м, расположенном по ул. Кирова в Октябрьском 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 Новосибирской области, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419 (далее – Порядок), и уточненной декларации ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» (инициатор проекта, подавший ходатайство первоначально) с измененными сведениями об обязательствах при реализации МИП, поданной в соответствии с п.3.7 Порядка;

2. Рассмотрение ходатайства ООО «Строй-Арт» и ООО «СТРОЙКОМ. Специализированный застройщик» о возможности реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 59 441,00 кв. м, расположенном по ул. Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска, в соответствии с пунктом 3.10 Порядка, и уточненной декларации ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» (инициатор проекта, подавший ходатайство первоначально) с измененными сведениями об обязательствах при реализации МИП, поданной в соответствии с п.3.7 Порядка;

3. Рекомендации о направлении денежных средств инициаторов МИП на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим свои денежные средства в строительство многоквартирного дома.

Рекомендации комиссии о направлении денежных средств инициатора проекта направляются в ДСА мэрии для принятия соответствующего решения.

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

После вскрытия конвертов с ходатайствами с приложенными к ним документами на заседании комиссии, состоявшемся 25.04.2023, рассматривали ходатайства ООО «Строй-Арт» и ООО «СТРОЙКОМ. Специализированный застройщик» о возможности реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 31 109,00 кв. м, расположенном по ул. Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска, поданные после принятия комиссией (31.03.2023) решения о возможном удовлетворении ходатайства ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» 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 уточненную декларацию ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» с измененными сведениями об обязательствах инициатора МИП в соответствии с пунктом 3.7 Порядка.

В ходатайствах и уточненной декларации представлены сведения, указанные в таблице 1:

Таблица 1

Инициатор МИП	ООО «Строй-Арт»	ООО «СТРОЙКОМ. Специализированный застройщик»	ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик»
показатели			
Дата подачи ходатайства	21.04.2023	21.04.2023	24.04.2023
Площадь ЗУ, м <sup>2</sup>	31 109,00		
Срок реализации МИП, лет	10	6	10
Общая сумма инвестиций, руб.	3 670 000 000,00	4 412 761 760,00	5 843 834 160,00
Сумма капитальных вложений, руб.	3 670 000 000,00	4 412 761 760,00	5 843 834 160,00
Стоимость 1 кв. м общей площади строительства (себестоимость)	83 286,0	65 465,0	86 000,0
Построено всего, в том числе жилья (за 2 года), м <sup>2</sup>	38 210,00	20 701,50	112 430,60
Планируемая к строительству общая площадь, в т.ч. жилая, м <sup>2</sup>	44 065,00	67 406,34	67951,56
Площадь жилая, м <sup>2</sup>	26 522,00	50 516,12	50 145,02
Количество площадей, подлежащих передаче обманутым дольщикам, м <sup>2</sup>	664	1263	1254
Срок заключения договоров долевого участия (иных договоров) с гражданами	не более 3-х месяцев с разрешения на стр-во	-	не более 3-х месяцев с разрешения на стр-во
Сумма средств на завершение строительства проблемного дома, млн. руб.	140 000 000,00	270 000 000,00	245 000 000,00
Срок передачи денег на объект	3 месяца	1 месяц	1 месяц
Стоимость участка по отчету об оценке, руб.	170 477 000,00		
Стоимость 1 кв.м по отчету об оценке, руб.	5 479,99		

В соответствии с пунктом 2.1 Порядка в ходатайстве инициатора проекта должен быть указан срок заключения инициатором проекта договоров долевого участия (иных договоров) с гражданами, пострадавшими от действий застройщиков, - в отношении проекта, критерий для которого установлен пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области.

В соответствии с пунктом 2.2.18 Порядка к ходатайству инициатора проекта прикладывается письменное обоснование себестоимости 1 кв. м общей площади жилых помещений, строительство которых предполагается в рамках проекта, в случае если указанная себестоимость ниже норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период, в котором инициатором проекта подается ходатайство, более чем на 10%.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22.12.2022 № 1111/пр норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2023 года утвержден в размере 88 737 рублей.

### **Решили:**

1. Принять решение о возможности удовлетворения ходатайства ООО «Строй-Арт» о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 31 109,00 кв. м по ул. Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска, в соответствии с пунктом 3.10 Порядка.

2. Отказать в удовлетворении ходатайства ООО «СТРОЙКОМ. Специализированный застройщик» о возможности реализации МИП, критерии для

которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 31 109,00 кв. м по ул. Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска на основании:

подпункта «а» пункта 3.4 Порядка – представление неполного перечня сведений и (или) документов в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 Порядка;

подпункта «л» пункта 3.4 Порядка - соотношение общей суммы инвестиций, предусмотренной инициатором проекта, к общей площади объектов, строительство которых предполагается в рамках проекта, ниже норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период, в котором инициатором проекта подается ходатайство, более чем на 10% и письменное обоснование, указанное в подпункте 2.2.18 Порядка, отсутствует.

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

4. Вернуть пакет документов ООО «СТРОЙКОМ. Специализированный застройщик», приложенных к ходатайству о возможности реализации МИП, критерии для которых установлены Законом Новосибирской области.

5. Принять уточненную декларацию ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» (первоначальный инициатор проекта), представленную 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.

6. Произвести оценку и сопоставление ходатайств ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» (инициатор проекта, подавший ходатайство первоначально) и ООО «Строй-Арт» о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 31 109,00 кв. м по ул. Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска, в соответствии с пунктом 3.14 Порядка.

***За указанное решение голосовали: за «9», против «0», воздержался «0».***

#### **По второму вопросу повестки дня:**

После вскрытия конвертов с ходатайствами с приложенными к ним документами на заседании комиссии, состоявшемся 25.04.2023, рассматривали ходатайства ООО «Строй-Арт» и ООО «СТРОЙКОМ. Специализированный застройщик» о возможности реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 59 441,00 кв. м, расположенном по ул. Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска, поданные после принятия комиссией (31.03.2023) решения о возможном удовлетворении ходатайства ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» 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 уточненную декларацию ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» с измененными сведениями об обязательствах инициатора МИП в соответствии с пунктом 3.7 Порядка.

В ходатайствах и уточненной декларации представлены сведения, указанные в таблице 2:

Таблица 2

показатели	Инициатор МИП	ООО «Строй-Арт»	ООО «СТРОЙКОМ. Специализированный застройщик»	ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик»
Дата подачи ходатайства		21.04.2023	21.04.2023	24.04.2023
Площадь ЗУ, м <sup>2</sup>		59 441,00		
Срок реализации МИП, лет		10	10	10
Общая сумма инвестиций, руб.		7 060 000 000,00	7 067 987 520,00	8 983 585 800,00
Сумма капитальных вложений, руб.		7 060 000 000,00	7 067 987 520,00	8 983 585 800,00
Стоимость 1 кв. м общей площади строительства (себестоимость)		83 889,8	63 465,7	86 000,0
Построено всего, в том числе жилья (за 2 года), м <sup>2</sup>		38 210,00	20 701,50	112 430,60
Планируемая к строительству общая площадь, в т.ч. жилая, м <sup>2</sup>		84 158,00	111 367,00	104 460,30
Площадь жилая, м <sup>2</sup>		50 331,65	81 788,00	80 318,04
Количество площадей, подлежащих передаче обманутым дольщикам, м <sup>2</sup>		1258,3	2045	2008
Срок заключения договоров долевого участия (иных договоров) с гражданами		не более 3-х месяцев с разрешения на стр-во	-	не более 3-х месяцев с разрешения на стр-во
Сумма средств на завершение строительства проблемного дома, млн. руб.		310 000 000,00	505 000 000,00	460 000 000,00
Срок передачи денег на объект		3 месяца	1 месяц	1 месяц
Стоимость участка по отчету об оценке, руб.		276 103 000,00		
Стоимость 1 кв.м по отчету об оценке, руб.		4 644,99		

В соответствии с пунктом 2.1 Порядка в ходатайстве инициатора проекта должен быть указан срок заключения инициатором проекта договоров долевого участия (иных договоров) с гражданами, пострадавшими от действий застройщиков, - в отношении проекта, критерий для которого установлен пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области.

В соответствии с пунктом 2.2.18 Порядка к ходатайству инициатора проекта прикладывается письменное обоснование себестоимости 1 кв. м общей площади жилых помещений, строительство которых предполагается в рамках проекта, в случае если указанная себестоимость ниже норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период, в котором инициатором проекта подается ходатайство, более чем на 10%.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22.12.2022 № 1111/пр норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2023 года утвержден в размере 88 737 рублей.

### **Решили:**

1. Принять решение о возможности удовлетворения ходатайства ООО «Строй-Арт» о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 59 441,00 кв. м по ул. Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска, в соответствии с пунктом 3.10 Порядка.

2. Отказать в удовлетворении ходатайства ООО «СТРОЙКОМ. Специализированный застройщик» о возможности реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на

земельном участке площадью 31 109,00 кв. м по ул. Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска на основании:

подпункта «а» пункта 3.4 Порядка – представление неполного перечня сведений и (или) документов в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 Порядка;

подпункта «л» пункта 3.4 Порядка - соотношение общей суммы инвестиций, предусмотренной инициатором проекта, к общей площади объектов, строительство которых предполагается в рамках проекта, ниже норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утвержденного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период, в котором инициатором проекта подается ходатайство, более чем на 10% и письменное обоснование, указанное в подпункте 2.2.18 Порядка, отсутствует.

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

4. Вернуть пакет документов ООО «СТРОЙКОМ. Специализированный застройщик», приложенных к ходатайству о возможности реализации МИП, критерии для которых установлены Законом Новосибирской области.

5. Принять обновленную декларацию ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» (инициатор проекта, подавший ходатайство первоначально), представленную 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.

6. Произвести оценку и сопоставление ходатайств ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» (инициатор проекта, подавший ходатайство первоначально) и ООО «Строй-Арт» о реализации МИП, критерии для которого установлены пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, на земельном участке площадью 59 441,00 кв. м по ул. Кирова в Октябрьском районе города Новосибирска, в соответствии с пунктом 3.14 Порядка.

**За указанное решение голосовали: за «9», против «0», воздержался «0».**

#### **По третьему вопросу повестки дня:**

Слушали секретаря комиссии Лобанову О. С. о завершаемых строительством многоквартирных жилых домах на территории города Новосибирска, застройщик которых не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим свои денежные средства в строительство многоквартирного дома, денежные средства на завершение строительства которых необходимо направить в рамках реализуемых МИП.

Адреса объектов приведены в **таблице 3**.

**Таблица 3**

<b>№/№</b>	<b>Адрес «проблемного» объекта</b>
1	ул. Ивлева, 160
2	ул. Немировича-Данченко, 16/2 стр.
3	ул. Куприна, 48 (ул. Есенина, 67 стр.)
4	ул. 1-я Родниковая, 24/7
5	ул. Есенина, 12/1 стр.
6	ул. Дуси Ковальчук, 378/1 стр. №1 по ГП
7	ул. Волховская, 37 стр. №1 по ГП
8	ул. Красина 54/1

**Решили:**

Учитывая, что на завершение строительства объектов по указанным адресам имеется дефицит денежных средств, рекомендовать департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска принять решение о направлении денежных средств инициаторами МИП застройщикам объектов по указанным адресам.

*За указанное решение голосовали: за «9», против «0», воздержался «0».*

Секретарь комиссии _____	Лобанова Олеся Сергеевна
_____	Кондратьев Алексей Валерьевич
_____	Ивашина Иван Евгеньевич
_____	Зарубин Вячеслав Викторович
_____	Каверзина Светлана Викторовна
_____	Ковалев Денис Юрьевич
_____	Науменко Валерий Владимирович
_____	Позднякова Елена Викторовна
_____	Тилилицин Евгений Иванович