



ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

13.09.2024

№ 323

О проведении электронного аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Водяная.

В соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса 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», пунктом 12 части 2 статьи 3 Закона Томской области от 27.12.2023 № 126-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности, области земельных отношений между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Томской области и исполнительными органами Томской области», на основании постановления администрации Города Томска от 30.05.2024 № 424-з «О комплексном развитии территории жилой застройки, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Водяная»,

1. Осуществить подготовку и разместить в установленном порядке извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Водяная (далее – электронный аукцион)

2. Провести электронный аукцион в срок до 01.11.2024 на условиях согласно приложению к настоящему распоряжению.

3. Разместить результаты электронного аукциона.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Департамента

С.С. Чиков

от 13.09.2024 № 323

Условия

электронного аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Водяная

1. Предмет электронного аукциона: право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки площадью 8522 кв.м., местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Водяная (далее - Территория).

2. Сведения о местоположении и границах Территории определены постановлением администрации Города Томска от 30.05.2024 № 424-з «О комплексном развитии территории жилой застройки, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Водяная».

3. Начальная цена предмета аукциона: 640 048,55 (шестьсот сорок тысяч сорок восемь) рублей 55 копеек без учета налога на добавленную стоимость.

4. Шаг аукциона: 32 000 (тридцать две тысячи) рублей 00 копеек.

5. Размер задатка: 640 048,55 (шестьсот сорок тысяч сорок восемь) рублей 55 копеек.

6. Цена предмета аукциона уплачивается победителем электронного аукциона или участником электронного аукциона, имеющим право на заключение договора в соответствии с Правилами заключения договоров о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701, с учетом налога на добавленную стоимость в срок не позднее 10 рабочих дней со дня заключения договора.

7. Для участия в аукционе участник торгов представляет документы, содержащие сведения о том, что участник торгов за последние пять лет, предшествующие дате проведения торгов, имеет опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории жилой застройки, который подтверждается наличием разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда, а также документы, подтверждающие отсутствие у участника торгов недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлена отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику – юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве.

8. Победитель электронного аукциона в течение 30 рабочих дней со дня оформления протокола о результатах аукциона должен подписать и направить договор организатору торгов.

9. Договор заключается по начальной цене предмета аукциона в случае, если электронный аукцион был признан несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника.

10. Предмет договора: деятельность лица, с которым заключен договор, по осуществлению комплексного развития Территории для целей реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в полном объеме, а также деятельность Департамента градостроительного развития Томской области (далее – ДГР ТО) по созданию необходимых условий для осуществления такой деятельности.

11. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории, определен постановлением администрации Города Томска от 30.05.2024 № 424-з «О комплексном развитии территории жилой застройки, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Водяная».

12. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, расположенных в границах Территории и подлежащих сносу, реконструкции, строительству в соответствии с документацией по планировке территории: объекты инженерной инфраструктуры: сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, необходимые для обслуживания объектов, подлежащих строительству; объекты транспортной инфраструктуры: внутриквартальные проезды, тротуары, пешеходные дорожки, бордюры и т.д.; объекты капитального строительства жилого и нежилого назначения.

13. Перечень ограничений, имеющихсся в отношении Территории:

- часть земельного участка площадью 1230 кв.м. расположена в охранной зоне «Одноцепная ВЛ-35 кВ (3511) от ПС 35/10 кВ Правобережная до ПС 35/10 кВ Северная») (реестровый номер 70:21-6.326);

Содержание ограничения: ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий определено Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

- часть земельного участка площадью 120 кв.м. расположена в охранной зоне ВЛЭП-0,4кВ от ТП-606/7 (реестровый номер 70:21-6.3572).

Содержание ограничения: ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий определено Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

- сервитут площадью 30 кв.м. для проезда и прохода к смежным земельным участкам.

- часть территории площадью 373 кв.м. расположена в границах охранной зоны инженерных коммуникаций (водопровод).

14. Перечень работ по благоустройству, подлежащих выполнению в границах Территории, в пределах срока действия договора в соответствии с документацией по планировке территории: устройство наружного освещения территории; благоустройство и озеленение застраиваемых территорий: территорий общего пользования, территорий улично-дорожной сети, территорий проектов жилого, нежилого назначения, в том числе пешеходных зон, озелененных территорий с детскими игровыми площадками, площадками для отдыха, хозяйственными площадками; уборка территории производства от оборудования, изделий и материалов, ограждающих конструкций, использованных при выполнении работ и оставшихся после них, вывод иного имущества, используемого для проведения мероприятий по строительству и благоустройству территории, а также вывоз с территории работ строительного мусора; устройство (размещение малых архитектурных форм, декоративное освещение и т.д.); иные виды благоустройства.

15. Суммарная площадь всех нежилых помещений во всех многоквартирных домах, подлежащих строительству в границах Территории, должна составлять не менее 10% от суммарной общей площади всех жилых помещений во всех многоквартирных домах, подлежащих строительству в границах Территории.

16. На первых этажах всех многоквартирных домов, подлежащих строительству в границах Территории, подлежат размещению нежилые помещения.

17. Обязательства лица, заключившего договор:

17.1 в срок не позднее 8 месяцев со дня заключения договора подготовить проект планировки территории и проект межевания территории, соответствующие требованиям действующего законодательства, решению о комплексном развитии территории жилой застройки, условиям договора, и представить ее на утверждение в ДГР ТО.

При наличии замечаний у ДГР ТО к проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории в срок не позднее 1 месяца со дня направления замечаний повторно представить на утверждение в ДГР ТО проекты с устранением замечаний;

17.2 после исполнения обязательств, предусмотренных абзацами вторым-четвертым пункта 17.3, в срок не позднее 2 месяцев с даты исключения сведений о многоквартирных жилых домах из Единого государственного реестра недвижимости обеспечить проведение кадастровых работ по образованию всех земельных участков, образование которых предусмотрено утвержденным проектом межевания территории, и внесение сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости;

17.3 в срок не позднее 60 дней со дня заключения договора представить в ДГР ТО график исполнения обязательств Застройщика, предусмотренных в п. 3.4 Договора, по форме, установленной приложением 6 к договору:

- создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

- уплатить или предоставить муниципальному образованию «Город Томск» денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости;

- обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Максимальный срок исполнения предусмотренных настоящим пунктом обязательств 01.10.2026 в отношении многоквартирных домов:

Перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома			
№ п/п	Адрес объекта	Реквизиты распорядительного акта	Кадастровый номер объекта капитального строительства
1	Томская область, г. Томск, ул. Водяная, д. 41	Постановление администрации Города Томска от 03.04.2018 № 267	70:21:0100037:364
2	Томская область, г. Томск, ул. Водяная, д. 41а	Постановление администрации Города Томска от 18.12.2017 № 1251	70:21:0100037:335

17.4 В срок не позднее 60 дней с даты утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории подготовить в соответствии с Решением о КРТЖЗ, условиями договора, документацией по планировке территории План-график реализации комплексного развития территории, содержащий определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по форме согласно Приложению 3 к Договору, и представить в ДГР ТО на утверждение.

17.5 В срок не более 60 дней с даты утверждения документации по планировке территории представить в ДГР ТО на утверждение План-график работ по благоустройству, подлежащих выполнению в границах Территории, в соответствии с приложением 5 к

Договору. Со дня утверждения ДГР ТО План-график работ по благоустройству становится неотъемлемой частью Договора.

17.6 осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, линейных объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, Планом-графиком реализации комплексного развития территории.

Максимальный срок исполнения данного обязательства составляет 10 лет со дня заключения договора.

17.7 в ходе осуществления комплексного развития Территории обеспечить сохранность объектов капитального строительства, линейных объектов, сохранение которых предусмотрено документацией по планировке территории, а также соблюдение ограничений, обременений, обусловленных наличием данных объектов капитального строительства, линейных объектов в границах Территории.

17.8 безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства все объекты водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, наружного освещения, объекты транспортной инфраструктуры земельные участки для строительства объектов социальной инфраструктуры (в случае осуществления строительства объектов социальной инфраструктуры в соответствии с документацией по планировке территории) с соблюдением следующих условий передачи:

- обеспечение выполнения кадастровых работ и государственной регистрации права муниципальной собственности на указанные объекты, являющиеся объектами недвижимости, является обязанностью лица, заключившего договор;

- государственная регистрация права лица, заключившего договор, на указанные объекты, являющиеся объектами недвижимости, не осуществляется;

- государственная регистрация права муниципальной собственности на указанные объекты, являющиеся объектами недвижимости, а также передача в муниципальную собственность указанных объектов, не являющихся объектами недвижимости, должны быть обеспечены лицом, заключившим договор, не позднее 3 месяцев со дня окончания строительства отдельного объекта (отдельных объектов), подлежащего (подлежащих) передаче;

- при выявлении замечаний к состоянию указанных объектов лицо, заключившее договор, обязуется их устранить в течение 3 месяцев со дня уведомления ДГР ТО лица, заключившего договор, о наличии таких замечаний.

17.9 Каждые 3 месяца (отчетный период), не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставлять в ДГР ТО отчет в письменной форме об исполнении Договора.

17.10. Обеспечить свободный доступ ДГР ТО, уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора на Территорию, земельный участок или земельные участки, входящие в ее состав, для осмотра и проверки соблюдения условий Договора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, а также представлять контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок течение 5 рабочих дней с даты получения запроса, если иной срок не предусмотрен законодательством.

17.11 Извещать соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб земельному участку или земельным участкам, камерам видеонаблюдения и необходимому для их установки оборудованию, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

17.12 Разработать проектную документацию, включая раздел «Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства», на объект капитального строительства – дошкольное образовательное учреждение, обеспечить получение положительного заключения государственной экспертизы на данную проектную

документацию в течение двух лет с даты утверждения документации по планировке территории.

17.13 Безвозмездно передать в уполномоченный на строительство в соответствии с законодательством орган государственной власти или орган местного самоуправления (далее уполномоченный на строительство орган) проектную документацию, включая раздел «Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства», на объект капитального строительства – дошкольное образовательное учреждение, а также положительное заключение государственной экспертизы на данную документацию в срок не более 30 (тридцати) календарных дней после получения положительного заключения государственной экспертизы.

Обязательства лица, заключившего договор, указанные в пунктах 3.17 и 3.18 Договора, считаются исполненными с даты направления Застройщиком в уполномоченный на строительство орган проектной документации, включая раздел «Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства», на объект капитального строительства – дошкольное образовательное учреждение, и положительного заключения государственной экспертизы на данную документацию вместе с актом приема-передачи документов.

17.14. После надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.17 и 3.18 Договора, договор аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства объекта капитального строительства – дошкольного образовательного учреждения, подлежит расторжению по соглашению сторон.

Обязательство Застройщика по строительству (созданию) и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства - детского дошкольного учреждения прекращается в день подписания соглашения о расторжении договора аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства объекта капитального строительства – дошкольного образовательного учреждения при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.17 и 3.18 Договора.

17.15. Предоставить в ДГР ТО в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения Договора письменную информацию о контактном лице, уполномоченном на взаимодействие с ДГР ТО по исполнению Договора, с указанием его должности, фамилии, имени, отчества (последнее – при наличии), контактных телефонов, адреса электронной почты.