



ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

07.02.2025

№ 149

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.
Аэродромная.

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 распоряжения Департамента градостроительного развития Томской области от 06.02.2025 № 123 «О комплексном развитии территории жилой застройки, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Аэродромная», распоряжения Департамента градостроительного развития Томской области от 07.02.2025 № 148 «О внесении изменений в распоряжение Департамента градостроительного развития Томской области от 06.02.2025 № 123 «О комплексном развитии территории жилой застройки, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Аэродромная»,

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. Аэродромная (далее – электронный аукцион).

2. Провести электронный аукцион в срок до 21.03.2025 на условиях согласно приложению к настоящему распоряжению.

3. Разместить результаты электронного аукциона.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Департамента



Т.Б. Мухамеджанов

Приложение к распоряжению
Департамента градостроительного
развития Томской области
от 07.02.2025 № 149

1. Предмет электронного аукциона: право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – КРТЖЗ) площадью 6248 кв.м., местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Аэродромная (далее - Территория).

2. Сведения о местоположении и границах Территории определены Распоряжением Департамента градостроительного развития Томской области от 06.02.2025 № 123 «О комплексном развитии территории жилой застройки, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Аэродромная».

3. Начальная цена предмета аукциона: 610 396,62 (шестьсот десять тысяч триста девяносто шесть) рублей 62 копейки без учета налога на добавленную стоимость.

4. Шаг аукциона: 30 519 (тридцать тысяч пятьсот девятнадцать) рублей 00 копеек.

5. Размер задатка: 610 396,62 (шестьсот десять тысяч триста девяносто шесть) рублей 62 копейки.

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 такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества 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 все экземпляры договора 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 КРТЖЗ 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 Распоряжением ДГР ТО от 06.02.2025 № 123 «О комплексном развитии территории жилой застройки, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Аэродромная».

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 нежилого назначения; объекты капитального строительства социального назначения.

13. Перечень ограничений, имеющих в отношении Территории:

- часть Территории площадью 34,4 кв.м расположена в водоохранной зоне р. Ушайка в границах Томской области (реестровый номер 70:00-6.367);

Содержание ограничения: Приказ Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области от 17.07.2020 № 120 «Об установлении местоположения береговой линии (границы водного объекта), а также определении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы р. Ушайка в границах Томской области».

- часть Территории площадью 183,6 кв.м расположена в охранной зоне ВЛЭП-0,4кВ от ТП-171) (реестровый номер 70:21-6.3485).

Содержание ограничения: ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории 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 (кадастровый номер 70:21:0200006:344) площадью 16,3 кв.м расположена в охранной зоне инженерных коммуникаций;
- в границах территории расположена подземная коммуникация (канализация), сведения об охранной зоне которой в ЕГРН отсутствуют.

14. Перечень работ по благоустройству, подлежащих выполнению в границах Территории, в пределах срока действия договора в соответствии с документацией по планировке территории: мероприятия по благоустройству после сноса объектов капитального строительства, включающие планировку территории, корчевание пней, уборку и вывоз мусора; устройство наружного освещения территории; благоустройство и озеленение застраиваемых территорий: территорий общего пользования, территорий улично-дорожной сети, территорий проектов жилого и 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, вывоз 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. Обязательства лица, заключившего договор:

15.1. В срок не позднее 6 месяцев со дня заключения Договора подготовить проект планировки территории и проект межевания территории (включая проведение инженерных изысканий в случае, если необходимость выполнения инженерных изысканий предусмотрена действующим законодательством), соответствующие требованиям действующего законодательства, Решению о КРТЖЗ, условиям Договора, и представить их на утверждение в ДГР ТО.

15.2. 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 указанные в настоящем пункте проекты с устранением замечаний.

15.3. Инициировать внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», утвержденные решением Думы города Томска от 27.11.2007 № 687, Карту планируемого размещения объектов местного значения, если для реализации, исполнения решения о КРТЖЗ и (или) Договора требуется внесение таких изменений.

15.4. В срок не позднее 60 дней со дня заключения Договора представить в ДГР ТО на утверждение график исполнения обязательств Застройщика, предусмотренных пунктом 3.5. Договора, по форме, установленной приложением 5 к Договору.

При наличии замечаний у ДГР ТО к графику, указанному в настоящем пункте, в срок не позднее 10 дней со дня направления замечаний повторно представить его на утверждение в ДГР ТО.

Со дня утверждения ДГР ТО график исполнения обязательств Застройщика, предусмотренных пунктом 3.5 Договора, становится неотъемлемой частью Договора.

15.5. Обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, включенном в Решение о КРТЖЗ, в собственность Застройщика в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и предоставить собственникам освобождаемых жилых помещений в многоквартирном доме, не признанном аварийным и подлежащим сносу, расположенном в границах Территории, и соответствующего критериям, установленным Приказом от 17.03.2022 № 17, в соответствии со статьей 32.1 ЖК РФ возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 ЖК РФ, на день, предшествующий дню принятия Решения о КРТЖЗ, или на основании письменного заявления собственника освобождаемого жилого помещения:

а) взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение,

или

б) жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, с доплатой в порядке, установленном приказом 28.02.2022 № 8-п.

В случае, если в передаваемом жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственнику такого жилого помещения возмещения не допускается.

Максимальный срок исполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, в отношении многоквартирного дома: Томская область, г. Томск, ул. Аэродромная, д. 20а (кадастровый номер 70:21:0200006:572) - 01.04.2026.

В случае, если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с ЖК РФ, не был заключен в течение 45 дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заказным письмом с уведомлением о вручении, Застройщик обязан обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на

жилое помещение, об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность застройщику. В исковом заявлении в обязательном порядке указываются адрес, общая и жилая площадь, количество комнат предоставляемого равнозначного жилого помещения или жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, либо размер возмещения.

15.6. В случае если для реализации документации по планировке территории, исполнения Договора необходимо изъятие земельного участка для муниципальных нужд, направить в ДГР ТО ходатайство об изъятии земельного участка, объекта недвижимого имущества для муниципальных нужд (далее - Ходатайство) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, и исполнить соглашение об изъятии земельных участков, объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в срок не позднее 01.04.2026.

15.6.1. Осуществить снос:

- объекта капитального строительства нежилого назначения по адресу: Томская область, г. Томск, Аэродромная улица, 20б (кадастровый номер 70:21:0200006:4078) в срок не позднее 01.10.2026.

- многоквартирного дома по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Аэродромная, д. 20а (кадастровый номер 70:21:0200006:572) в срок не позднее 01.10.2026.

15.6.2. После исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 3.6.1. в срок не позднее 90 дней с даты сноса провести мероприятия по благоустройству Территории, включающие планировку Территории, корчевание пней, уборку и вывоз мусора.

15.7. После исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.5., 3.6. Договора, в срок не позднее 60 дней с даты исключения сведений об объектах капитального строительства 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.

15.8. В срок не позднее 60 дней с даты утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории разработать в соответствии с Решением о КРТЖЗ, условиями договора, документацией по планировке территории и направить План-график реализации комплексного развития территории, содержащий определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в Решение о КРТЖЗ, очередность сноса или реконструкции и представить в ДГР ТО на утверждение в двух экземплярах.

В случае отказа в согласовании Плана-графика реализации комплексного развития территории, необходимо устранить обстоятельства, послужившие основанием для отказа в согласовании направить в ДГР ТО доработанный План-график реализации комплексного развития территории в течение 14 дней со дня направления ДГР ТО замечаний.

15.9. Со дня утверждения ДГР ТО План-график реализации комплексного развития территории становится неотъемлемой частью договора.

15.10. 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 6 к Договору.

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

15.11. 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 данной обязанности составляет 7 лет со дня заключения Договора.

15.12. Выполнить работы по благоустройству территории, предусмотренные Планом-графиком, утвержденным в соответствии с пунктом 3.10 Договора.

15.13. 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.

15.14. Безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства все объекты водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, наружного освещения, объекты транспортной инфраструктуры, социальной 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 Застройщика;

- государственная регистрация права Застройщика 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 Застройщиком не позднее 3 месяцев со дня окончания строительства отдельного объекта (отдельных объектов), подлежащего (подлежащих) передаче;

- при выявлении замечаний к состоянию указанных объектов Застройщик обязуется их устранить в течение 3 месяцев со дня уведомления ДГР ТО Застройщика о наличии таких замечаний.

15.15. 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.

15.16. Начиная с 5 числа месяца, следующего за месяцем заключения Договора и далее ежеквартально, в срок до 5 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять в ДГР ТО отчет в письменной форме об исполнении Договора в соответствии с приложением 7 к Договору.

15.17. 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.

15.18. 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.

15.19. 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 18 месяцев с даты утверждения документации по планировке территории.

15.20. 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 Застройщика, указанные в пунктах 3.19 и 3.20 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.

15.21. После надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.19 и 3.20 Договора, договор аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства объекта капитального строительства – дошкольного образовательного учреждения, подлежит расторжению по соглашению сторон.

Обязательства Застройщика по строительству (созданию) и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства – детского дошкольного учреждения, по благоустройству территории (за исключением обязательств по благоустройству, предусмотренных пунктом 3.6.2 Договора) прекращаются 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 3.19 и 3.20 Договора.