

**Извещение о проведении аукциона в электронной форме
на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах
ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги,
ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1)**

В соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701, а также на основании постановления Правительства Нижегородской области от 17.03.2026 № 89 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1)» и приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 12.05.2026 № 01-01-02/58 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1)» организатор торгов – государственное бюджетное учреждение Нижегородской области «Институт развития агломерации Нижегородской области» извещает о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1).

Приложения к настоящему извещению являются неотъемлемой частью настоящего извещения.

№ п/п	Наименование пункта	Содержание пункта
1.	Дата и время начала проведения торгов	11.06.2026 в 10:00 (по московскому времени)
2.	Сведения об организаторе торгов	Государственное бюджетное учреждение Нижегородской области «Институт развития агломерации Нижегородской области» (ИНН: 5257063280, ОГРН: 1035205009586) Адрес места нахождения: 603000, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ульянова, д. 10А, помещение 7 Почтовый адрес: 603000, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ульянова, д. 10А, помещение 7 Адрес электронной почты: krt@gradrazvitie.ru Телефон: +7 (831) 437-84-04 (доб. 255)

3.	Адрес электронной площадки, на которой будут проводиться торги	https://178fz.roseltorg.ru/
4.	Дата и время начала регистрации заявок на участие в торгах	14.05.2026 в 00:00 (по московскому времени)
5.	Дата и время окончания регистрации заявок на участие в торгах	08.06.2026 в 09:00 (по московскому времени)
6.	Реквизиты решения о комплексном развитии территории	Постановление Правительства Нижегородской области от 17.03.2026 № 89 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1)»
7.	Реквизиты решения о проведении торгов	Приказ министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 12.05.2026 № 01-01-02/58 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1)»
8.	Основные сведения о территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории, путем указания местоположения и границ такой территории, ее площади либо об отдельном этапе реализации решения о комплексном развитии территории	Территория жилой застройки площадью 3,36 гектара, расположенная в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1) (схема границ и их координаты приведены в приложении 1 к настоящему извещению)
9.	Форма проведения торгов	Аукцион в электронной форме
10.	Форма заявки на участие в торгах	Приведена в приложении 2 к настоящему извещению. Заявка на участие в торгах подается путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки, с приложением электронных образов документов, указанных в пункте 17 настоящего извещения. Один участник торгов имеет право подать только одну заявку на участие в торгах.
11.	Порядок и срок отзыва заявок на участие в торгах, порядок и срок внесения изменений в такие заявки	1) Отзыв заявки. Участник торгов вправе не позднее дня окончания приема заявок на участие в торгах отозвать заявку путем направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку. В случае отзыва заявки на участие в торгах уведомление об отзыве заявки вместе с заявкой на участие в торгах в течение одного часа поступает в личный кабинет организатора торгов, о чем участнику торгов, отозвавшему свою заявку на участие в торгах, направляется соответствующее уведомление.

		<p>Поступивший от участника торгов, отзывавшего свою заявку на участие в торгах, задаток за участие в торгах подлежит возврату в течение 5 календарных дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва участником торгов своей заявки на участие в торгах позднее дня окончания приема заявок задаток за участие в торгах возвращается в порядке, установленном для заявителей, не допущенных к торгам.</p> <p>Возврат задатка осуществляется путем прекращения блокирования денежных средств на банковском счете участника торгов, открытом в одном из банков, перечень которых предусмотрен подпунктом «а» пункта 1 части 5 статьи 44 Федерального закона 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».</p> <p>2) Внесение изменений в заявку.</p> <p>Участник торгов вправе до окончания приема заявок отредактировать заявку в соответствии с правилами, установленными электронной площадкой, на которой будут проводиться торги.</p> <p>Кроме того, участник торгов вправе до окончания приема заявок внести изменения в поданную заявку на участие в торгах путем ее отзыва в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта и направления новой заявки в соответствии с требованиями настоящего извещения.</p>
12.	Начальная цена предмета аукциона	14 811 981,45 (Четырнадцать миллионов восемьсот одиннадцать тысяч девятьсот восемьдесят один рубль 45 копеек).
13.	Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории	Указаны в приложениях 4, 4.1 к настоящему извещению.
14.	«Шаг аукциона»	5% от начальной цены предмета аукциона и составляет 740 599,07 (Семьсот сорок тысяч пятьсот девяносто девять рублей 7 копеек).
15.	Размер задатка за участие в торгах	50% от начальной цены предмета аукциона и составляет 7 405 990,73 (Семь миллионов четыреста пять тысяч девятьсот девяносто рублей 73 копейки).

		Для участия в аукционе участник торгов вносит задаток на открытый им специальный счет (банковский счет такого участника торгов, открытый в одном из банков, перечень которых утвержден в соответствии с подпунктом «а» пункта 1 части 5 статьи 44 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»).
16.	Реквизиты счета для уплаты победителем аукциона цены предмета аукциона	Приведены в пункте 2.2 проекта договора (приложение 5 к настоящему извещению).
17.	Перечень документов, представляемых для участия в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории	Указан в приложении 3 к настоящему извещению.
18.	Проект договора о комплексном развитии территории, право на заключение которого является предметом торгов	Приведен в приложении 5 к настоящему извещению.

Местоположение и границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1) площадью 3,36 гектара



Условные обозначения:

-  границы КРТ
-  красные линии
-  существующие здания и сооружения
-  характерная точка границы КРТ

Координаты характерных точек границ территории КРТ
(система координат – МСК-52):

№ Точки	Координаты точки	
	X	Y
1.1	529307,32	2214883,21
1.2	529300,42	2214883,23
1.3	529269,53	2214897,75
1.4	529255,37	2214901,17
1.5	529247,83	2214896,77
1.6	529235,5	2214897,44
1.7	529203,9	2214907,76
1.8	529207,29	2214919,85
1.9	529192,94	2214920,9
1.10	529182,55	2214923,42
1.11	529167,46	2214931,49
1.12	529148,56	2214943,39
1.13	529136,17	2214954,01
1.14	529134,28	2214957,31
1.15	529132,22	2214959,91
1.16	529110,15	2214986,52
1.17	529107,78	2214985,7
1.18	529084,17	2215015,37
1.19	529084,85	2215015,62
1.20	529084,11	2215016,53
1.21	529093,31	2215020,14
1.22	529093,3	2215020,15
1.23	529113,49	2215028,05
1.24	529128,96	2215034,13
1.25	529140,1	2215038,52
1.26	529178,52	2215055,32
1.27	529205,9	2215066,58
1.28	529205,55	2215067,59
1.29	529223,59	2215074,16
1.30	529225,49	2215073,24
1.31	529250,71	2215061,04
1.32	529250,78	2215060,99
1.33	529258,33	2215055,14
1.34	529279,07	2215035,59
1.35	529350,92	2215020,53
1.36	529348,98	2215016,15
1.37	529369,73	2215012,21
1.38	529379,17	2215010,42
1.39	529378,88	2215002,78
1.40	529375,91	2214923,59
1.41	529373,27	2214894,89
1.42	529364,88	2214899,31
1.43	529361,33	2214899,38
1.44	529358,07	2214897,49
1.45	529309,93	2214884,11
1.46	529307,32	2214883,21
1.47	529352,26	2214952,51
1.48	529316,23	2214966,69

№ Точки	Координаты точки	
	X	Y
1.49	529303,51	2214932,91
1.50	529302,91	2214931,72
1.51	529305,41	2214930,47
1.52	529308,28	2214929,04
1.53	529307,79	2214928,14
1.54	529306,88	2214926,49
1.55	529306,94	2214925,99
1.56	529306,69	2214925,5
1.57	529306,48	2214925,08
1.58	529304,82	2214921,82
1.59	529304,93	2214921,48
1.60	529308,23	2214920,34
1.61	529311,24	2214919,3
1.62	529314,48	2214917,94
1.63	529318,73	2214916,15
1.64	529323,78	2214914,24
1.65	529340,44	2214912,15
1.66	529352,26	2214952,51

Форма заявки

**Заявка
на участие в аукционе в электронной форме**

_____ (полное наименование юридического лица, подающего заявку)

в лице _____,
(фамилия, имя, отчество, должность)

действующего на основании _____,
(наименование и реквизиты документа, подтверждающие полномочия лица,
действующего от имени заявителя)

ИНН _____,

ОГРН _____,

юридический адрес _____,

фактический адрес _____,

телефон заявителя/представителя _____,

адрес электронной почты _____,

адрес официального сайта в сети «Интернет» _____,

в дальнейшем именуемый «Заявитель», ознакомившись с извещением о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1) (далее – Территория) № _____, лот № _____ (далее – Извещение),
(заполняется Заявителем самостоятельно в соответствии с номером, присвоенным Извещению при его публикации)

настоящей заявкой подтверждает свое согласие на участие в указанном аукционе на условиях, изложенных в Извещении и приложениях к нему.

Подавая настоящую заявку, Заявитель обязуется:

1) соблюдать порядок и условия аукциона, содержащиеся в Извещении и приложениях к нему, требования Постановления 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», а также иные требования действующего законодательства Российской Федерации.

2) заключить договор о комплексном развитии Территории в течение 30 рабочих дней со дня оформления протокола о результатах аукциона (в случае признания Заявителя победителем аукциона).

3) уплатить цену на право заключения договора о комплексном развитии Территории, установленную по результатам аукциона, в срок, установленный Извещением и договором о комплексном развитии Территории.

Подавая настоящую заявку, Заявитель гарантирует достоверность информации, содержащейся в представленных им документах и сведениях, и подтверждает, что:

– он ознакомлен с Извещением и приложениями к нему;

– он ознакомлен с решением о комплексном развитии Территории, мастер-планом комплексного развития Территории, приказом о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии Территории, размещенными в разделе «Градостроительная деятельность» на официальном сайте Правительства Нижегородской области, и в разделе «Комплексное развитие территории» на официальных сайтах министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, государственного бюджетного учреждения Нижегородской области «Институт развития агломерации Нижегородской области»;

– он ознакомлен с основаниями для отказа в допуске к участию в торгах, установленными пунктом 34 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701;

– он ознакомлен с тем, что в случае признания его победителем аукциона и при его уклонении или отказе от подписания договора о комплексном развитии территории он утрачивает право на заключение указанного договора, а предоставленные им в качестве задатка за участие в торгах денежные средства ему не возвращаются;

– он ознакомлен с условием проекта договора о комплексном развитии Территории о возможности подписания договора в форме электронного документа усиленными квалифицированными электронными подписями лиц, имеющих право действовать от имени каждой из его сторон.

К настоящей заявке прилагаются документы согласно прилагаемой описи.

Опись документов (наименование, реквизиты и количество листов):

1. _____
 2. _____
 3. _____
 4. _____
- _____
- _____

подпись Заявителя (его представителя)

расшифровка подписи

**Перечень документов,
представляемых для участия в торгах в электронной форме на право
заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки
в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова,
ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе
г. Нижнего Новгорода (лот 1)**

1. Заявка на участие в торгах в соответствии с формой, приведенной в приложении 2 к настоящему извещению.

2. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц.

3. Документы, содержащие сведения, подтверждающие соответствие участника торгов требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 ГрК РФ, в том числе:

– разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, полученные в установленном ГрК РФ порядке за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, подтверждающие наличие у участника торгов либо его учредителя (участника), или любых из его дочерних обществ, или его основного общества, или любых из дочерних обществ его основного общества опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда, в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, то есть **не менее 8 195,85 м²**.

В целях установления соответствия участников торгов требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 ГрК РФ, учитываются сведения, указанные в следующих строках разрешений на ввод объектов в эксплуатацию:

– Раздел «1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта», строка «Общая площадь, кв.м, фактически» (в случае, если приложено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр);

– Раздел «6. Фактические показатели объекта капитального строительства и сведения о техническом плане», строка «Площадь (кв. м)» (в случае, если приложено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 03.06.2022 № 446/пр).

В случае подтверждения строительного опыта через технического заказчика и (или) генерального подрядчика требуется представление документов, позволяющих установить взаимосвязь исполненных правоотношений между застройщиком и техническим заказчиком/генеральным подрядчиком в отношении объекта капитального строительства, введенного в эксплуатацию, в том числе:

– разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное застройщику на объект, в отношении которого между застройщиком и техническим заказчиком/генеральным подрядчиком был исполнен соответствующий договор;

– договор на осуществление функций технического заказчика/генерального подрядчика в отношении объекта капитального строительства, введенного в эксплуатацию и в отношении которого участником торгов представлено разрешение на ввод в эксплуатацию.

В случае подтверждения строительного опыта через дочерние общества участника торгов или через основное общество участника торгов, или через дочерние общества основного общества участника торгов требуется представление документов, из которых будут иметься достаточные основания полагать, что такие общества являются соответственно дочерними обществами участника торгов или основным обществом участника торгов, или дочерними обществами основного общества участника торгов.

В случае подтверждения строительного опыта через акционерное общество требуется представление выписки из реестра акционеров общества.

Допускается представление иных документов, не указанных в настоящем пункте и подтверждающих соответствие участника торгов требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 ГрК РФ.

4. 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 предоставлены 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 участника торгов 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 в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Участник торгов считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Подтверждением соответствия требованиям в указанном пункте является справка об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов, процентов, предусмотренная подпунктом 10 пункта 1 статьи 32 Налогового кодекса Российской Федерации, выданная уполномоченным налоговым органом в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи или через личный кабинет налогоплательщика либо на бумажном носителе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов.

В случае, если участник торгов является вновь созданным юридическим лицом, зарегистрированным в установленном законом порядке в текущем году,

он предоставляет справку, указанную в абзаце втором настоящего пункта, или документ налогового органа об отказе и (или) невозможности в ее предоставлении.

5. Документы, подтверждающие полномочия представителя участника торгов.

6. Письменное заявление о том, что участник торгов не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении участника торгов не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и в отношении участника торгов отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания.

7. Письменное заявление о том, что участник торгов не является лицом, аффилированным с организатором торгов, в случае, если организатор торгов является корпоративным юридическим лицом, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов) участника торгов - корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица. Под такими участниками (членами) понимаются лица, которые самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) владеют более чем 20 процентами акций (долей, паев) участника торгов - корпоративного юридического лица. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории

Таблица 1. Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на Территории

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Вид разрешенного использования ЗУ/наименование ОКС	Вид собственности	Вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости	Основание возникновения ограничения/обременения прав (наименование, реквизиты акта, решения, договора и др.)
Земельные участки						
1.	52:18:0000000:29114	территория напротив д. 2А ул. Ярославская	земельные участки (территория общего пользования)	Собственность Нижегородской области	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 6 апреля 1993 г. № 117-м
2.	52:18:0000000:504 (частично)	ул. Малая Ямская (от ул. Маслякова до ул. Красносельская)	под автомобильную дорогу общего пользования	Собственность город Нижний Новгород	–	–
3.	52:18:0060152:11	ул. Большие Овраги, дом 17А	под строительство индивидуального жилого дома	Общая долевая собственность физических лиц	–	–
4.	52:18:0060152:171	ул. Малая Ямская, №№ 13-13а	под индивидуальные жилые дома	Собственность Физического лица	Ипотека в силу закона (в пользу ПАО Акционерный коммерческий банк «АК БАРС» ИНН: 1653001805)	Договор купли-продажи недвижимости (в силу Закона) от 23 октября 2013 г.
5.	52:18:0060152:19	ул. Большие Овраги, дом 21	под индивидуальный	Собственность Нижегородской	–	–

			жилой дом с прилегающей территорией	области		
6.	52:18:0060152:192	ул. Малая Ямская, 11 (литера А)	занимаемый многоквартирным домом	Собственность город Нижний Новгород	–	–
7.	52:18:0060152:193	ул. Малая Ямская, 15 (литера В)	занимаемый многоквартирным домом	Собственность город Нижний Новгород	–	–
8.	52:18:0060152:23	ул. Большие Овраги, дом № 21А	под индивидуальный жилой дом с прилегающей территорией	Собственность физического лица	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м
						Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 6 апреля 1993 г. № 117-м
						Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия, охранный договор (обязательство) собственника/пользователя земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, от 17 декабря 2007 г. № 1665
9.	52:18:0060152:25	ул. Большие Овраги, 17	под многоквартирный жилой дом с придомовой территорией	Общая долевая собственность собственников помещений МКД	–	–
10.	52:18:0060152:3 (без координат границ)*	ул. Ярославская	под строительство жилого дома № 5 (по генплану)	–	–	–
11.	52:18:0060152:308	ул. Малая Ямская, земельный участок 5А	для индивидуального жилищного строительства	Собственность Нижегородской области	–	–
12.	52:18:0060152:31	ул. Большие Овраги, дом 11	под многоквартирный дом	Общая долевая собственность собственников помещений МКД	–	–
13.	52:18:0060152:32	ул. Большие Овраги, дом 13	под многоквартирный дом	Собственность Нижегородской области	–	–

14.	52:18:0060152:34	ул. Большие Овраги, дом 5	обслуживание жилой застройки	Собственность Нижегородской области	Аренда с 30 января 2024 г. по 30 января 2073 г.	Договор аренды с физическим лицом от 30 января 2024 г. № 18-6577г
15.	52:18:0060152:35	ул. Большие Овраги, дом 15	под многоквартирный дом	Собственность Нижегородской области	–	–
16.	52:18:0060152:421	ул. Большие Овраги, дом 15а	для индивидуального жилищного строительства	Собственность физического лица	–	–
17.	52:18:0060152:422	–	коммунальное обслуживание	Собственность Нижегородской области	–	–
18.	52:18:0060152:425	ул. Малая Ямская, дом 3Б	для индивидуального жилищного строительства	Собственность физического лица	–	–
19.	52:18:0060152:8	ул. Малая Ямская, 9б	под здание котельной	Собственность город Нижний Новгород	Аренда с 30 июля 2003 г. по 5 мая 2052 г.	Договор аренды земельного участка с АО «ОКО» от 30 июля 2003 г. № 09646/06
					Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м
						Решение Нижегородского городского Совета народных депутатов от 14 июля 1992 г. № 210-м
20.	52:18:0060152:6	ул. Малая Ямская, рядом с домом № 3	под комплексной трансформаторной подстанцией КТП № 119	–	Аренда с 9 апреля 2012 г. по 13 октября 2014 г.	Договор аренды земельного участка с ПАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра и Приволжья (ИНН: 5260200603) от 31 декабря 2009 г. № 18-1778
21.	52:18:0060152:9	ул. Малая Ямская, 9а	под комплекс зданий детского сада (литеры А, А1, Г) с прилегающей территорией	Собственность города Нижнего Новгорода	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского городского Совета народных депутатов от 14 июля 1992 г. № 210-м
						Решение Нижегородского областного Совета

						народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м
						Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия, охранное обязательство (договор) о сохранности и использовании объекта археологического наследия (памятника археологии) от 19 декабря 2005 г. № 834
22.	52:18:0060152:423	ул. Малая Ямская, 1	Обеспечение научной деятельности	Собственность Нижегородской области	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м
						Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 06.04.1993 № 117-м
23.	52:18:0060152:448	ул. Большие Овраги	Под индивидуальный жилой дом с прилегающей территорией	Собственность физического лица	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 6 апреля 1993 г. № 117-м
						Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м
						Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия, охранный договор (обязательство) собственника/пользователя земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия от 1 августа 2007 г. № 1500
						Договор дарения от 4 сентября 2024 г.
						Решение об объединении земельных участков от 6 ноября 2024 г.
Объекты капитального строительства						
1.	52:18:0060152:42 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 11	МКД	Общая долевая собственность собственников помещений в МКД	-	-
2.	52:18:0060152:41	ул. Большие Овраги, 17	МКД	Общая долевая	-	-

	(без координат границ)			собственность собственников помещений в МКД		
3.	52:18:0060152:39 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 3	МКД	Общая долевая собственность собственников помещений в МКД	–	–
4.	52:18:0060152:47 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 13	МКД	Собственность Нижегородской области	–	–
5.	52:18:0060152:48 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 15	МКД	Собственность Нижегородской области	–	–
6.	52:18:0060152:91 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 11	МКД	Собственность города Нижнего Новгорода	–	–
7.	52:18:0060152:49 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 9	Жилой дом	Собственность физическое лицо	–	–
8.	52:18:0060152:46 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 15а	Жилой дом	Собственность физическое лицо	–	–
9.	52:18:0060152:45 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 17а	Жилой дом	общая долевая собственность физических лиц	–	–
10	52:18:0060152:38	ул. Большие Овраги, 21	Жилой дом	Собственность Нижегородской области	–	–
11	52:18:0060152:40 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 21А	Жилой дом	Собственность физическое лицо	–	–
12	52:18:0060152:97	ул. Малая Ямская, 5А	Жилой дом	Собственность Нижегородской области	–	–
13	52:18:0060152:84 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 3А	Жилой дом	Собственность Нижегородской области	–	–
14	52:18:0060152:95 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 3Б	Жилой дом	Собственность физическое лицо	–	–
15	52:18:0060152:43	ул. Большие Овраги, 5	Нежилое здание (по выписке из ЕГРН – жилой дом, назначение – нежилое)	Собственность физическое лицо	Объект культурного наследия	Приказ от 10 апреля 2023 г. № 14
16	52:18:0060152:96	ул. Малая Ямская, 9А	Нежилое здание – детский сад № 19	Собственность город Нижний Новгород	–	–

17	52:18:0060152:182	ул. Малая Ямская, 9а, строение 1	Нежилое здание – сарай	Собственность город Нижний Новгород	–	–
18	–	ул. Малая Ямская, рядом с домом № 3	Нежилое здание – КТП № 119	–	–	–
19	–	ул. Малая Ямская, 9б	Нежилое здание – котельная	–	–	–
20	–	ул. Большие Овраги	Нежилое здание – ТП № 5611	–	–	–
21	–	ул. Большие Овраги, 7	факт. - строящийся жилой дом	–	–	–

*По сведениям кадастрового плана территории определить точное местонахождение земельного участка не представляется возможным. В случае установления местонахождения земельного участка за пределами границ КРТ его изъятие/выкуп не осуществляются.

Таблица 2. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) на Территории

№ п/п	Вид ЗОУИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗОУИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗОУИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗОУИТ
1.	Зоны охраны объектов культурного наследия	+	Зона охраны ОКН «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5)	постановление Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391	охранная зона (ОЗ): 52:18-6.3080; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 52:18-6.3079	постановление Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391
			Зона охраны ОКН «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17)	постановление Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391	охранная зона (ОЗ): 52:18-6.3082; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ (участок 1): 52:18-	постановление Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391

№ п/п	Вид ЗОУИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗОУИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗОУИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗОУИТ
					6.3081; (ЗРЗ участок 2): 52:18-6.3078	
			Зона охраны ОКН «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 3)	постановление Правительства Нижегородской области от 8 июня 2023 г. № 499	охранная зона (ОЗ): 52:18- 6.3784; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1): 52:18- 6.3783; (ЗРЗ- 2): 52:18- 6.3781	постановление Правительства Нижегородской области от 8 июня 2023 г. № 499
2.	Защитная зона объекта культурного наследия	-	-	-	-	-
3.	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	-	-	-	-	-
4.	Охранная зона железных дорог	-	-	-	-	-
5.	Придорожные полосы автомобильных дорог	-	-	-	-	-
6.	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов)	-	-	-	-	-
7.	Охранная зона линий и сооружений связи	-	-	-	-	-
8.	Приаэродромная территория	+	Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Нижний Новгород	Приказ Минпромторг России от 18 июня 2024 г. № 2669 «Об установлении	-	Воздушный кодекс Российской Федерации

№ п/п	Вид ЗОУИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗОУИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗОУИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗОУИТ
			(Сормово) (общая)	приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Нижний Новгород (Сормово) в составе с 1 по 6 подзону»		
			Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Нижний Новгород (Сормово) (подзона 6)			
9.	Зона охраняемого объекта	-	-	-	-	-
10.	Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов	-	-	-	-	-
11.	Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)	-	-	-	-	-
12.	Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	-	-	-	-	-
13.	Водоохранная зона	-	-	-	-	-
14.	Прибрежная защитная полоса	-	-	-	-	-
15.	Округ санитарной (горно- санитарной) охраны природных лечебных ресурсов	-	-	-	-	-
16.	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным	+	Зона санитарной охраны водозаборов (3 пояс), (подающих воду из поверхностного источника питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения -	Схема комплексной оценки состояния окружающей среды (прогноз) с границами зон с особыми условиями	-	Водный кодекс Российской Федерации

№ п/п	Вид ЗОУИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗОУИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗОУИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗОУИТ
	кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны		Чебоксарское водохранилище: р. Ока, р. Волга)	использования территорий (утверждена в составе генерального плана города Нижнего Новгорода постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 г. № 22)		
17.	Зоны затопления и подтопления	-	-	-	-	-
18.	Санитарно-защитная зона	-	-	-	-	-
19.	Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства	+	Зона ограничения, создаваемая метеорологическим радиолокатором ДМРЛ-С	-	-	Санитарно- эпидемиологическое заключение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителя и благополучия человека по Нижегородской области № 52.НЦ.09.000.Т.000601.07.10 от 19 июля 2010 г.
20.	Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети	-	-	-	-	-
21.	Рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал	-	-	-	-	-
22.	Зона минимальных расстояний до магистральных или технологических трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов	-	-	-	-	-

№ п/п	Вид ЗОУИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗОУИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗОУИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗОУИТ
	переработки нефти и газа, аммиакопроводов					
23.	Охранная зона гидроэнергетического объекта	–	–	–	–	–
24.	Охранная зона тепловых сетей	–	–	–	–	–

Таблица 3. Иные зоны градостроительных ограничений в границах Территории

№ п/п	Вид зоны	Наименование зоны	Наименование и реквизиты решения об установлении зоны	Реестровый номер границы	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в зоне
1.	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	Историческая территория г. Нижнего Новгорода «Старый Нижний Новгород»	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода»	–	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода»
2.	Территория объекта культурного наследия	Объект культурного (археологического) наследия федерального значения «Культурный слой города»	Решение Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 3 ноября 1983 г. № 559 «О мерах по дальнейшему улучшению охраны и использования памятников истории и культуры области», решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14 июля 1992 г. № 210-м «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Н. Новгорода», приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области (далее – Управление) от 17 октября 2022 г. № 424 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного наследия федерального	52:18-8.584	Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 17 октября 2022 г. № 424 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Культурный слой города», расположенного в г. Нижнем Новгороде»

№ п/п	Вид зоны	Наименование зоны	Наименование и реквизиты решения об установлении зоны	Реестровый номер границы	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в зоне
			значения «Культурный слой города», расположенного в г. Нижнем Новгороде»		
		Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги д. 5)	Приказ Управления от 14 апреля 2020 г. № 150 (с изменениями, внесенными приказом Управления от 10 декабря 2025 г. № 370)	52:18-8.532	Постановление Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17), расположенных в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»; приказ Управления от 14 апреля 2020 г. № 150 (с изменениями, внесенными приказом Управления от 10 декабря 2025 г. № 370)
		Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги д. 17)	Приказ Управления от 14 апреля 2020 г. № 150 (с изменениями, внесенными приказом Управления от 10 декабря 2025 г. № 370)	52:18-8.534	
		Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, д. 3)	Приказ Управления от 14 апреля 2020 г. № 136	52:18-8.517	

Приложение 4.1 к извещению

Кадастровый номер	Назначение помещения	Вид жилого помещения	Адрес	Площадь	Зарегистрированные права	Обременения	Кадастровый номер ОКС
52:18:0060152:113	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Малая Ямская, д 3, кв 4	46,1	Собственность: Физическое лицо		52:18:0060152:39
52:18:0060152:116	Нежилое		г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Ямская М., дом 3, пом П2	33,1	Собственность: город Нижний Новгород	Аренда: Общество с ограниченной ответственностью ГК "Нижегородский Партнер", ИНН: 5260387550 Срок: с 03.10.2024 по 02.10.2029 Основание: Договор аренды объекта муниципального нежилого фонда №5/3629 от 03.10.2024	52:18:0060152:39
52:18:0060152:117	Нежилое		г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Малая Ямская, д 3, пом П3	28,6	Собственность: город Нижний Новгород	Аренда: Общество с ограниченной ответственностью ГК "Нижегородский партнер", ИНН: 5260387550 Срок: с 14.04.2025 по 12.04.2030 Основание: Договор аренды объекта нежилого фонда муниципальной имущественной казны города Нижнего Новгорода №5/3628 от 14.05.2025	52:18:0060152:39
52:18:0060152:118	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Ямская М., дом 3, кв. 6к	125,2			52:18:0060152:39

52:18:0060152:12 1	Нежилое		г Нижний Новгород, улица Большие Овраги, дом 17, помещение П1	96,7	Собственность: Физическое лицо		52:18:0060152:41
52:18:0060152:14 4	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Малая Ямская, д 11, кв 1	35,5	Собственность: город Нижний Новгород		52:18:0060152:91
52:18:0060152:14 5	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород г, Нижегородский р-н, ул Ямская М., д.11, кв. 2	30,2	Собственность: город Нижний Новгород		52:18:0060152:91
52:18:0060152:14 6	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Малая Ямская, д 11, кв 3	68,6	Собственность: город Нижний Новгород		52:18:0060152:91
52:18:0060152:16 1	Нежилое		г Нижний Новгород г, Нижегородский р-н, ул Ямская М., д.9а	46	Собственность: город Нижний Новгород	Концессия: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОБЪЕДИНЕННЫЙ КОММУНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР", ИНН: 5257087027 Срок: 31.12.2047 Основание: КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ в отношении теплоснабжения и горячего водоснабжения №21/63-П от 30.06.2023	52:18:0060152:96

52:18:0060152:42 6	Нежилое		г Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д. 9А	903,8	Оперативное управление: МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ ДОШКОЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ДЕТСКИЙ САД № 19", ИНН: 5260062671 Собственность: городской округ город Нижний Новгород		52:18:0060152:96
52:18:0060152:60	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Малая Ямская, д 3, кв 5	58,3	Общая долевая собственность: Физическое лицо Доля: 1/2 Общая долевая собственность: Физическое лицо Доля: 1/3	Запрещение регистрации: не определено Основание: Постановление судебного пристава-исполнителя №189268066/5205 (187706/24/52005-ИП) от 18.09.2024 Запрещение регистрации: не определено Основание: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №138194625/5205; 124554/22/52005-ИП от 28.11.2022 от 20.12.2022	52:18:0060152:39
52:18:0060152:62	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Большие	91,3	Собственность: город Нижний Новгород		52:18:0060152:41

			Овраги, д 17, кв 7-5				
52:18:0060152:63	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Большие Овраги, д 17, кв 8	105,6	Собственность: Физическое лицо		52:18:0060152:41
52:18:0060152:64	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Большие Овраги, д 17, кв 10	47,9	Собственность: городской округ город Нижний Новгород		52:18:0060152:41
52:18:0060152:65	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, Нижегородский район, ул Большие Овраги, дом 11, кв. 1	36	Собственность: городской округ город Нижний Новгород		52:18:0060152:42
52:18:0060152:66	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Большие Овраги, д 11, кв 4	24,5	Общая долевая собственность: Физическое лицо Доля: 2/6		52:18:0060152:42
52:18:0060152:67	Нежилое		г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Большие Овраги, д 11, пом П2	31,4	Собственность: город Нижний Новгород		52:18:0060152:42
52:18:0060152:68	Нежилое		г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Большие	22	Собственность: город Нижний Новгород		52:18:0060152:42

			Овраги, д 11, пом ПЗ				
52:18:0060152:69	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Большие Овраги, д 11, кв 5	23,7	Собственность: город Нижний Новгород		52:18:0060152:42
52:18:0060152:77	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, улица Большие Овраги, дом 13, квартира 6	75,5	Собственность: Нижегородская область		52:18:0060152:47
52:18:0060152:78	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, улица Большие Овраги, дом 13, квартира 7	77,4	Собственность: Нижегородская область		52:18:0060152:47
52:18:0060152:80	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, улица Большие Овраги, дом 15, квартира 12	19,2	Собственность: Нижегородская область		52:18:0060152:48
52:18:0060152:81	Жилое	Квартира	г Нижний Новгород, улица Большие Овраги, дом 15, квартира 13	53,6	Собственность: Нижегородская область		52:18:0060152:48

Проект договора**Договор**

о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (лот 1)

г. Нижний Новгород

«__» _____ 20__ г.

Правительство Нижегородской области (далее – Правительство) в лице Губернатора Нижегородской области Никитина Глеба Сергеевича, действующего на основании Устава Нижегородской области, принятого постановлением Законодательного Собрания Нижегородской области от 22 декабря 2005 г. № 1809-III, Закона Нижегородской области от 3 октября 2007 г. № 129-З «О Правительстве Нижегородской области», и

Администрация города Нижнего Новгорода (далее – Администрация) в лице Главы города Нижнего Новгорода Шалабаева Юрия Владимировича, действующего на основании Устава города Нижнего Новгорода, принятого решением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 12 ноября 2025 г. № 67, выступающие с одной стороны, и

_____ (далее – Застройщик) в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области», постановлением Правительства Нижегородской области от 17 марта 2026 г. № 89 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (лот 1)» (далее – Решение о комплексном развитии территории), протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 4 февраля 2026 г. № Сл-001-230958/26 (далее – Протокол Штаба), протоколом о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки от _____ № _____, регистрационный номер торгов № _____ (далее – протокол о результатах торгов) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является комплексное развитие территории жилой застройки, расположенной в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1), площадью 3,36 гектара (далее – Территория), в отношении которой принято Решение о комплексном развитии территории.

Сведения о местоположении, площади и границах Территории содержатся в приложении 1 к настоящему договору.

1.2. Перечень расположенных в границах Территории объектов капитального строительства, подлежащих сносу, восстановлению и сохранению, содержится в приложении 2 к настоящему договору.

1.3. Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах Территории, содержится в приложении 3 к настоящему договору.

1.4. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции, а также перечень линейных объектов, подлежащих сносу в границах Территории, определяется документацией по планировке территории (далее – ДПТ) с учетом технических условий, выданных правообладателями линейных объектов, и сведениями из реестра муниципального имущества города Нижнего Новгорода.

Перечень объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека, и (или) сведения о видах и назначении таких объектов определяется в ДПТ.

В границах Территории размещение объектов социального назначения не предусмотрено.

1.5. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах не подлежит установлению в связи с отсутствием в границах Территории многоквартирных домов, подлежащих строительству.

1.6. Комплексное развитие Территории осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в приложении 4 к настоящему договору, определенными мастер-планом, согласованным Протоколом Штаба (далее – Мастер-план), и разработанной в соответствии с ним ДПТ.

2. Цена на право заключения договора

2.1. Цена на право заключения настоящего договора с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС), определенная по результатам аукциона в соответствии с протоколом о результатах торгов, составляет _____ рублей ____ копеек (*прописью*), из них НДС 22% - _____ рублей ____ копеек (*прописью*).

2.2. Застройщик обязуется в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты заключения настоящего договора перечислить денежные средства в размере _____ рублей ____ копеек (с учетом НДС) в следующем порядке:

2.2.1. Задаток, внесенный Застройщиком за участие в аукционе, в размере _____ рублей ____ копеек (*прописью*) (без учета НДС), засчитывается в счет оплаты цены, указанной в пункте 2.1 настоящего договора.

2.2.2. Уплата цены, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, за вычетом

учтенного в соответствии с пунктом 2.2 настоящего договора задатка, в размере _____ рублей _____ копеек (без учета НДС) осуществляется Застройщиком путем перечисления оставшейся суммы денежных средств в областной бюджет по следующим реквизитам:

Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области

Адрес: 603105, г. Нижний Новгород, ул. Ошарская, д. 63

Почтовый адрес: 603082 г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 14

ИНН 5260159000

КПП 526201001

Банк получателя: ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России//УФК по Нижегородской области, г. Нижний Новгород

БИК банка: 012202102

Корреспондентский счет: 40102810745370000024

Счет: 03100643000000013200

Получатель: УФК по Нижегородской области (министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области л/с 04322025250)

КБК: 133 1 17 05020 02 0000 180 «Прочие неналоговые доходы бюджетов субъектов Российской Федерации»

ОГРН 1055238175970

ОКТМО 22701000.

2.2.3. НДС 22% в размере _____ рублей _____ копеек, по следующим реквизитам:

Получатель: Министерство финансов Нижегородской области. (министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, лицевой счет 403069010010)

ИНН 5260159000

КПП 526201001

р/счет № 03222643220000003200

кор/сч 40102810745370000024

Банк: ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России//УФК по Нижегородской области, г. Нижний Новгород

БИК 012202102

Назначение платежа: НДС по договору (необходимо указать номер договора и дату).

2.3. Обязанность Застройщика по уплате цены, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, считается исполненной в день зачисления денежных средств в областной бюджет в полном объеме на счета, указанные в подпунктах 2.2.2 и 2.2.3 пункта 2.2 настоящего договора.

2.4. Застройщик обязан не позднее дня, следующего за днем оплаты цены на право заключения настоящего договора, представить копию платежных документов, заверенных печатью банка Застройщика, подтверждающих уплату соответствующей цены на право заключения настоящего договора в адрес

министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области.

В платежном документе в обязательном порядке указывается номер и дата настоящего договора.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. В рамках комплексного развития Территории Застройщик обязуется своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ и (или) средств других лиц для финансирования затрат, связанных с исполнением настоящего договора, выполнить следующие мероприятия:

3.1.1. Подготовить ДПТ в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Решением о комплексном развитии Территории, Мастер-планом, нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями, установленными действующим законодательством, настоящим договором, а также представить ДПТ на утверждение в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (далее – Минград НО) в срок не позднее 1 (одного) года с даты заключения настоящего договора.

В случае наличия замечаний Минграда НО к разработанной ДПТ Застройщик в течение 2 (двух) месяцев с даты получения таких замечаний обязан осуществить ее доработку и повторно представить в Минград НО для принятия решения в рамках предоставленных ему полномочий.

3.1.2. До утверждения ДПТ разработать проекты зон охраны объектов культурного наследия (далее – ОКН) по адресам: ул. Большие Овраги д. 5 и д. 17, ул. Малая Ямская д. 3.

3.1.3. До обращения за выдачей разрешения на строительство обратиться в Минград НО за принятием решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика проектируемых объектов капитального строительства.

3.1.4. Перечислить в областной бюджет Нижегородской области компенсацию в размере 423 826 350 (Четыреста двадцать три миллиона восьмисот двадцать шесть тысяч триста пятьдесят) рублей 00 копеек в качестве возмещения затрат на проведение мероприятий и правовых процедур, связанных с освобождением земельных участков от прав третьих лиц, в том числе на выполнение мероприятий по расселению многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными (таблица 1 приложения 2 к настоящему договору), в течение 2 (двух) месяцев со дня заключения настоящего договора по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Нижегородской области (Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области, л/с 04322D01120)

ИНН – 5260417980; КПП – 526001001

Счет получателя – 03100643000000013200

Банк получателя: ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России//УФК по Нижегородской области, г. Нижний Новгород

БИК банка – 012202102

Счет банка получателя – 40102810745370000024

Код бюджетной классификации (КБК) – 14311302992020022130

Код ОКТМО – 22701000.

В назначении платежа обязательно указать: в соответствии с подпунктом 3.1.4 пункта 3.1 договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (лот 1) от _____ № _____.

Нарушение срока уплаты денежных средств, указанных в настоящем подпункте, влечет наступление ответственности, предусмотренной пунктом 6.7 настоящего договора.

3.1.5. Перечислить в областной бюджет Нижегородской области денежные средства в размере 260 173 650 (Двести шестьдесят миллионов сто семьдесят три тысячи шестьсот пятьдесят) руб. в качестве компенсации за снос объектов муниципальной собственности (здания муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения «Детский сад № 19» и сарая), расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 52:18:0060152:8, 52:18:0060152:9 по адресу: ул. Малая Ямская д. 9а, по реквизитам, указанным в подпункте 2.2.2 пункта 2.2 настоящего договора, в следующем порядке:

130 000 000 (Сто тридцать миллионов) руб. в течение 3 (трех) месяцев со дня подписания настоящего договора;

130 173 650 (Сто тридцать миллионов сто семьдесят три тысячи шестьсот пятьдесят) руб. в течение 1 (одного) года со дня подписания настоящего договора.

3.1.6. Осуществить снос объектов, подлежащих сносу в соответствии с приложением 2 к настоящему договору, в соответствии с очередностью и сроками, предусмотренными утвержденной ДПТ, а также линейных объектов, подлежащих сносу в соответствии с утвержденной ДПТ и техническими условиями, выданными правообладателями линейных объектов, предоставить Администрации, министерству имущественных и земельных отношений Нижегородской области документы, подтверждающие завершение работ по сносу объектов, а также документы, необходимые для их снятия с государственного кадастрового учета, подготовленные в соответствии с нормами действующего законодательства.

Застройщик обязуется заключить с министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области безвозмездный договор ответственного хранения объектов, находящихся в государственной собственности Нижегородской области, до момента их сноса. Срок исполнения обязательства – не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней со дня направления Застройщику проекта соответствующего договора.

3.1.7. Обеспечить сбор, обработку, транспортировку, утилизацию, захоронение строительных отходов, образовавшихся в результате сноса объектов и

выполнения строительных работ, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» и взаимосвязанными положениями Федерального закона от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», а также предоставить по запросу Правительства, Администрации документы, подтверждающие выполнение данных требований.

3.1.8. Обеспечить в границах Территории образование земельных участков в соответствии с утвержденной ДПТ, в том числе обеспечить выполнение в отношении таких земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках.

3.1.9. Обеспечить выполнение кадастровых работ в границах Территории в соответствии с утвержденной ДПТ.

3.1.10. Осуществить в границах Территории проектирование, строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, иных объектов в соответствии с очередностью и в сроки, предусмотренные утвержденной ДПТ, в том числе осуществить реконструкцию (переустройство) инженерных сетей и осуществить технологическое присоединение к ним (при необходимости).

Осуществить в границах Территории восстановление исторически ценного градоформирующего объекта (далее – ЦОГС) по ул. Большие Овраги, д. 9. Под восстановлением понимается компенсационное строительство (воссоздание) здания на основе имеющейся информации о снесенном объекте (обмерные чертежи, фотофиксация объекта).

В случае выполнения мероприятий в отношении ОКН и ЦОГС, такие мероприятия проводятся в соответствии с очередностью и в сроки, установленные в ДПТ, а также с учетом решений Экспертного совета при Минграде, отраженных в протоколе от 18 марта 2025 г. № 07-02-11/2 (выписка из протокола – приложение 6 к настоящему договору). Проектная документация подлежит согласованию с управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

В отношении ОКН по ул. Большие Овраги, д. 5 действия и мероприятия Застройщиком не осуществляются.

Проектирование, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также выполнение мероприятий по благоустройству территории, осуществить с учетом Базовых и дополнительных требований к умным городам (стандарт «Умный город»), утвержденных Минстроем России 4 марта 2019 г., в том числе осуществить подключение объектов капитального строительства к АПК «Безопасный город».

3.1.11. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные (в том числе вновь построенные, реконструированные, воссозданные) Застройщиком в соответствии с настоящим договором за свой счет, возникает у Застройщика, за исключением объектов, подлежащих передаче в соответствии с подпунктами 3.1.12, 3.1.19 пункта 3.1 настоящего договора.

3.1.12. Безвозмездно передать в муниципальную собственность городского округа город Нижний Новгород объекты коммунальной (за исключением объектов, содержание которых осуществляется ресурсоснабжающей организацией (далее – РСО) или самостоятельно Застройщиком) и транспортной инфраструктур, строительство и (или) реконструкция которых осуществлялись за счет средств Застройщика, в следующем порядке:

Направить в Администрацию информацию об объектах коммунальной и транспортной инфраструктур, предусмотренных к строительству и (или) реконструкции в соответствии с утвержденной ДПТ и предназначенных к передаче в муниципальную собственность городского округа город Нижний Новгород, не позднее 2 (двух) месяцев со дня получения разрешения на их строительство, реконструкцию либо на размещение.

Осуществить в установленном порядке строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, предназначенных для обеспечения Территории, в соответствии с очередностью и в сроки, установленные утвержденной ДПТ.

Обратиться в Администрацию с заявлением о передаче в муниципальную собственность объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, построенных и (или) реконструированных в соответствии с ДПТ, не позднее 4 (четырёх) месяцев с даты ввода их в эксплуатацию.

При передаче объектов в муниципальную собственность в комплекте документов Застройщик должен предоставить техническую документацию, исполнительную схему (съёмку), согласованную с РСО, выписку из ЕГРН, подтверждающую проведенную государственную регистрацию права собственности на объекты за Застройщиком, а также копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (в случае, если в соответствии с градостроительным законодательством требуется получение Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

3.1.13. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных и (или) реконструированных в границах Территории объектов коммунальной, транспортной инфраструктур до их передачи в установленном порядке в муниципальную собственность города Нижнего Новгорода или государственную собственность Нижегородской области.

3.1.14. Выполнить работы по благоустройству Территории: обеспечить размещение элементов озеленения и освещения, покрытий, малых архитектурных форм, средств размещения информации, детских и спортивных площадок, обеспечить организацию стоков ливневых вод, обеспечить организацию пешеходных коммуникаций, обеспечить размещение оборудованных мест для

сбора ТКО, КГО, прочих отходов, обеспечить размещение необходимого количества парковочных мест, обеспечить обустройство Территории в целях обеспечения беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения в соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования городской округ город Нижний Новгород, утвержденными решением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 26 декабря 2018 г. № 272, в срок не позднее даты окончания действия настоящего договора.

3.1.15. Ежеквартально представлять отчетность о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории по форме согласно приложению 5 к настоящему договору с приложением подтверждающих документов (при наличии) в адрес Минграда НО и Администрации – не позднее 15 числа первого месяца квартала, следующего за отчетным.

3.1.16. Обеспечить свободный доступ уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, на земельный участок или земельные участки для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, а также представлять контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

3.1.17. 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.

3.1.18. Не допустить снижения фактических показателей обеспеченности Территории и прилегающей к ней территории объектами коммунальной, транспортной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при осуществлении мероприятий по сносу или реконструкции объектов коммунальной или транспортной инфраструктуры, находящихся в собственности Российской Федерации, Нижегородской области, муниципальной и иной собственности.

3.1.19. Самостоятельно обеспечить эксплуатацию объектов энергетической и коммунальной инфраструктуры, созданных в рамках выполнения технологического присоединения к сетям РСО, либо передать данные объекты в РСО, либо в муниципальную собственность городского округа город Нижний Новгород в порядке, установленном подпунктом 3.1.12 настоящего пункта.

3.1.20. Нести ответственность за действия (бездействие) привлеченного им в целях исполнения настоящего договора лица (лиц) как за свои собственные действия (бездействие).

3.1.21. Завершить комплексное развитие Территории в полном объеме на всей территории, в отношении которой заключен договор, в срок,

установленный в пункте 7.2 настоящего договора.

3.1.22. Не позднее 1 (одного) месяца со дня утверждения ДПТ осуществить постановку организации на налоговый учет по месту ее нахождения в Нижегородской области и (или) открыть обособленное подразделение (далее – ОП) на территории Нижегородской области и встать на учет в налоговом органе по месту нахождения ОП на территории Нижегородской области в соответствии со статьями 11 и 83 Налогового кодекса Российской Федерации (если Застройщик не состоит на учете в налоговом органе на территории Нижегородской области).

3.1.23. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня завершения мероприятия, предусмотренного подпунктом 3.1.22 настоящего пункта, направить в министерство финансов Нижегородской области уведомление о постановке организации на налоговый учет по месту нахождения в Нижегородской области либо об открытии ОП на территории Нижегородской области, а также информацию о штатной численности организации или ОП.

3.1.24. Ежеквартально (не позднее 15 числа первого месяца квартала, следующего за отчетным) направлять в министерство финансов Нижегородской области информацию о юридических лицах (ИНН, КПП, объем участия исполнителей функций застройщика, технического заказчика, подрядчиков и т.д.), заключивших с Застройщиком договоры во исполнение настоящего Договора (договоры подряда, договоры на исполнение функций технического заказчика или др.)

3.1.25. Разработать и представить Правительству и Администрации календарный план-график строительства объектов, предусмотренных ДПТ, в том числе предназначенных для обеспечения нужд Территории объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, выполнения работ по благоустройству Территории, в разбивке на очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию Территории (далее – Календарный план-график), в срок не позднее 2 (двух) месяцев со дня утверждения ДПТ.

Календарный план-график включает в себя наименование и описание объектов капитального строительства в границах Территории, возведение которых планируется в течение срока действия настоящего Договора, а также сроки ввода этих объектов в эксплуатацию (с указанием промежуточных контрольных точек по выполнению процедур, необходимых для ввода указанных объектов в эксплуатацию). Календарный план-график рассматривается Правительством и Администрацией и, в случае отсутствия замечаний, подписывается в течение 1 (одного) месяца со дня представления Застройщиком и принимается для работы по мониторингу исполнения настоящего Договора. В случае наличия замечаний у Правительства и (или) Администрации к Календарному плану-графику, указанные замечания направляются ими Застройщику в пределах указанного срока. Застройщик обеспечивает устранение замечаний к Календарному плану-графику и повторно направляет его Правительству и Администрации для рассмотрения.

3.2. Застройщик вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития Территории земельный участок или его часть в субаренду

привлеченному к исполнению настоящего договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

3.3. Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития Территории.

3.4. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим договором, иному лицу.

4. Права и обязанности Правительства

4.1. В рамках комплексного развития Территории Правительство обязуется:

4.1.1. Обеспечить утверждение Минградом НО представленной Застройщиком ДПТ в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня поступления такой документации при условии ее соответствия требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.1.2. Обеспечить заключение министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области соглашения с Администрацией о перераспределении земельных участков, не обремененных правами третьих лиц, в неразграниченную собственность в сроки, предусмотренные земельным законодательством.

4.1.3. После выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.1 пункта 3.1 настоящего договора, осуществления мероприятий, предусмотренных подпунктом 4.1.2 пункта 4.1 и подпунктом 5.1.1 пункта 5.1 настоящего договора, обеспечить предоставление министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области Застройщику в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельных участков, полномочия по распоряжению которыми принадлежат Правительству, и не обремененных правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной ДПТ.

4.1.4. Обеспечить по ходатайству Застройщика принятие министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области решения об изъятии для государственных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (в том числе частичном изъятии земельных участков, а также объектов, вновь выявленных после заключения настоящего договора и расположенных в границах Территории) в соответствии с земельным законодательством. Ходатайство подается в соответствии с требованиями статьи 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, предусмотренных статьей 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.1.5. Обеспечить выдачу Минградом НО градостроительных планов земельных участков.

4.1.6. Обеспечить выдачу министерством строительства Нижегородской области разрешений на строительство при соблюдении Застройщиком норм действующего законодательства.

4.1.7. Обеспечить выдачу министерством строительства Нижегородской области разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при соблюдении Застройщиком норм действующего законодательства.

4.1.8. Обеспечить выдачу (в случае необходимости) министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области Застройщику разрешения на использование земель и земельных участков.

4.1.9. Обеспечить принятие (в случае необходимости) министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области решения об установлении сервитута в установленном законом порядке.

4.1.10. Обеспечить принятие решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика проектируемых объектов капитального строительства при соблюдении Застройщиком норм действующего законодательства.

4.1.11. Обеспечить внесение изменений в генеральный план города Нижнего Новгорода и в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, в том числе в части требований к архитектурно-градостроительному облику объектов, в соответствии с Мастер-планом и ДПТ в срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты утверждения ДПТ (в случае, если для реализации комплексного развития Территории требуется внесение изменений в такие документы).

4.1.12. Обеспечить строительство (финансирование строительства) дошкольной образовательной организации за границами Территории за счёт средств бюджета либо за счет внебюджетных источников финансирования.

4.1.13. Обеспечить заключение министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области с Застройщиком безвозмездного договора ответственного хранения объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Нижегородской области, до момента их сноса, в целях чего направить проект такого договора Застройщику.

4.1.14. Обеспечить министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области списание имущества, находящегося в государственной собственности Нижегородской области, в установленном законом порядке.

4.1.15. Освободить после выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.4 пункта 3.1 настоящего договора, земельные участки в границах Территории, на которых расположены объекты движимого и недвижимого имущества, в том числе земельные участки, на которых расположены объекты движимого и недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, и (или) сведения о зарегистрированных правах на которые отсутствуют в ЕГРН, и (или) сведения о координатах характерных точек границ которых отсутствуют в ЕГРН, в том числе объекты, вновь выявленные после заключения настоящего договора, от прав третьих лиц с соблюдением установленных действующим законодательством процедур.

4.1.16. Обеспечить на основании заявки Администрации после

выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.4 пункта 3.1 настоящего договора, предоставление Администрации субсидии на выполнение мероприятий по расселению многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными (таблица 1 приложения 2 к настоящему договору).

5. Права и обязанности Администрации

5.1. В рамках комплексного развития Территории Администрация обязуется:

5.1.1. Заключение соглашения с министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области о перераспределении земельных участков, не обремененных правами третьих лиц, в неразграниченную собственность в сроки, предусмотренные земельным законодательством.

5.1.2. Принять безвозмездно передаваемые Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.1.12 пункта 3.1 настоящего договора в муниципальную собственность города Нижнего Новгорода объекты, необходимые для решения вопросов местного значения в соответствии с действующим законодательством о местном самоуправлении.

5.1.3. После исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.4 и 3.1.5 пункта 3.1 настоящего договора, согласовать снос объектов, находящихся в муниципальной собственности.

5.1.4. Обеспечить выдачу (в случае необходимости) разрешения на использование земель и земельных участков в установленном законом порядке.

5.1.5. Обеспечить принятие (в случае необходимости) решения об установлении сервитута в установленном законом порядке.

5.1.6. Прекратить право собственности на линейные объекты, находящиеся в муниципальной собственности, подлежащие сносу в соответствии с утвержденной ДПТ, в течение 4 (четырёх) месяцев с даты обращения Застройщика с соответствующим заявлением при условии предоставления Застройщиком актов обследования, подготовленных кадастровым инженером в соответствии с нормами действующего законодательства, подтверждающих прекращение существования объектов.

5.1.7. До утверждения ДПТ включить мероприятия по проектированию, строительству, реконструкции объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, предусмотренных разработанной ДПТ (в случае создания объектов соответствующей инфраструктуры местного значения), в соответствующие программы комплексного развития коммунальной и транспортной инфраструктур городского округа города Нижний Новгород.

5.1.8. Провести работу по выявлению собственников объектов движимого и недвижимого имущества, сведениях о которых отсутствуют в ЕГРН, и (или) сведения о зарегистрированных правах на которые отсутствуют в ЕГРН, и (или) сведения о координатах характерных точек границ которых отсутствуют в ЕГРН, в том числе объектов, вновь выявленных после заключения настоящего договора, и

проведению процедур, установленных законодательством Российской Федерации, по признанию их самовольно возведенными объектами (при наличии оснований), в течение 1 (одного) года с даты заключения настоящего договора.

5.1.9. Обеспечить после выполнения Правительством обязательства, предусмотренного пунктом 4.1.16 настоящего договора, улучшение жилищных условий граждан, проживающих в **многоквартирных домах, признанных** в установленном Правительством Российской Федерации порядке **аварийными** (таблица 1 приложения 2 к настоящему договору), в соответствии с требованиями статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области», в порядке и сроки, установленные в настоящем подпункте.

Сроки улучшения жилищных условий граждан, проживающих в многоквартирных домах по адресам:

– ул. Большие Овраги, д. 11 – не позднее 6 (шести) месяцев с даты утверждения ДПТ;

– ул. Большие Овраги, д. 17 – не позднее 6 (шести) месяцев с даты утверждения ДПТ;

– ул. Малая Ямская, д. 3 – до 1 июля 2027 г.

Предоставляемые гражданам в соответствии с настоящим подпунктом жилые помещения должны отвечать требованиям жилищного законодательства Российской Федерации.

Администрации рекомендуется обеспечить переселение собственников и нанимателей жилых помещений с их согласия в административных границах Нижегородского района города Нижнего Новгорода.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора нарушившая их Сторона обязана возместить причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае расторжения настоящего договора в связи с неисполнением Застройщиком обязанности по уплате цены, предусмотренной подпунктом 2.2.1 пункта 2.1 настоящего договора, Застройщик обязуется уплатить Правительству штраф в размере суммы внесенного задатка, указанной в пункте 2.2 настоящего договора. В случае, предусмотренном настоящим пунктом, задаток, внесенный Застройщиком для участия в аукционе, не возвращается.

6.3. В случае нарушения Застройщиком установленного пунктом 2.2 настоящего договора срока уплаты цены права на заключение договора Застройщик обязуется уплатить Правительству неустойку в размере, установленном статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, от цены права на заключение договора, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств,

предусмотренных подпунктами 3.1.4, 3.1.5, 3.1.10, 3.1.12 и 3.1.21 пункта 3.1 настоящего договора, Застройщик обязуется уплатить Правительству и (или) Администрации неустойку в размере 0,1% от цены права на заключение договора, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, в отношении каждого нарушенного обязательства.

6.5. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.1 и 3.1.6, 3.1.25 пункта 3.1 настоящего договора, неисполнения обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.18 пункта 3.1 настоящего договора, Застройщик обязуется уплатить Правительству и (или) Администрации неустойку в размере 0,01% от цены права на заключение настоящего договора, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, в отношении каждого нарушенного обязательства.

6.6. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.15 пункта 3.1 настоящего договора, неисполнения обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.16 пункта 3.1 настоящего договора, Застройщик обязуется уплатить Правительству и (или) Администрации неустойку в размере 0,001% от цены права на заключение настоящего договора, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, в отношении каждого нарушенного обязательства.

6.7. Возмещение убытков и (или) выплата неустойки в соответствии с настоящим договором не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них обязательств по настоящему договору.

7. Срок договора

7.1. Настоящий договор считается заключенным со дня подписания его Сторонами.

7.2. Настоящий договор действует в течение 7 лет с даты его заключения.

7.3. Окончание срока действия настоящего договора не влечет прекращения обязательств Сторон и не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.

7.4. Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития Территории в соответствии с утвержденной ДПТ, в том числе: разработка необходимой документации; изменение видов разрешенного использования земельных участков; установление сервитутов; формирование и кадастровый учет земельных участков для нового строительства; снос и (или) реконструкция зданий и сооружений; разработка проектной документации; осуществление строительства и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов, должны осуществляться с учетом предельных сроков выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

7.5. Стороны вправе исполнить возложенные на них обязательства до истечения предельных сроков их исполнения. Если это не противоречит условиям настоящего договора, Стороны обязуются принимать все необходимые

меры и действия для досрочного исполнения обязательств должником, включая принятие досрочно исполненного, при условиях: соблюдение законности действий, обеспечение надлежащего качества их результата, отсутствие дополнительных обременений для принимающей стороны.

7.6. Настоящий договор считается исполненным после выполнения Сторонами всех взаимных обязательств и урегулирования всех взаиморасчетов.

8. Прекращение, расторжение, отказ от исполнения договора, внесение в договор изменений

8.1. Правительство и Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.1, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.10, 3.1.12 пункта 3.1 настоящего договора.

8.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае отказа или уклонения Правительства и (или) Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 4.1.1, 4.1.3 – 4.1.6 пункта 4.1 настоящего договора.

8.3. Об отказе от настоящего договора Стороны письменно заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении уведомляют друг друга по адресам, указанным в настоящем договоре, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты досрочного расторжения настоящего договора.

Настоящий договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении либо в случае, если уведомление, направленное Стороной в соответствии настоящим пунктом, возвратилось ей, – со дня проставления организацией почтовой связи отметки о невручении (неполучении) отправления Стороне по причине, не зависящей от Стороны, его направившей (в том числе, о возврате почтового отправления в связи с истечением срока хранения).

8.4. Правительство вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора в случае:

8.4.1. Непредставления Застройщиком полной цены права на заключение настоящего договора, соответствующего требованиям раздела 2 настоящего договора;

8.4.2. Нарушения Застройщиком запретов, установленных пунктами 3.3 и 3.4 настоящего договора.

8.4.3. Возникновения предусмотренных законодательством и договором аренды земельного участка (земельных участков) оснований для досрочного расторжения договора аренды.

8.5. В случае, если в срок, предусмотренный пунктом 2.2 настоящего договора, Застройщиком не исполнены в полном объеме обязательства по уплате цены, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, земельный участок не подлежит передаче Застройщику, а настоящий договор считается расторгнутым со дня, следующего за днем наступления срока, предусмотренного пунктом 2.2 настоящего договора.

8.6. Прекращение существования земельного участка в связи с его разделом не является основанием для прекращения прав и обязанностей Сторон, определенных настоящим договором.

8.7. В случае досрочного расторжения договора аренды земельного участка (земельных участков) по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, а также настоящим договором (за исключением оснований, предусмотренных пунктом 8.6 настоящего договора), настоящий договор подлежит досрочному расторжению одновременно с договором аренды.

8.8. Отказ Застройщика от исполнения настоящего договора влечет прекращение права аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) ему для целей комплексного развития Территории, а также прекращение субаренды земельного участка (земельных участков) в случае предоставления его (их) или его (их) части в субаренду.

8.9. Изменение условий настоящего договора по соглашению сторон допускается:

- по основаниям, установленным законом,
- по иным основаниям, если изменение настоящего договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах,
- в связи с наступлением предусмотренных настоящим договором обстоятельств непреодолимой силы,
- в связи с изменением законодательства и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по настоящему договору.

В таких случаях Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему договору, предусматривающее порядок и (или) сроки исполнения соответствующих обязательств.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) – чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в период с даты подписания Сторонами настоящего договора, которые нельзя было разумно ожидать при заключении настоящего договора, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля Сторон.

9.2. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие обстоятельства, не зависящие от воли Сторон.

9.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено компетентным органом.

9.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства из настоящего договора, должна в течение 3 (трех)

рабочих дней с даты возникновения таких обстоятельств сообщить о таких обстоятельствах другой Стороне в письменной форме, а также в течение 15 (пятнадцати) календарных дней представить другой Стороне документ, выданный компетентным органом.

9.5. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, при условии выполнения Стороной, попавшей под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязательств, указанных в пункте 9.4 настоящего договора.

10. Прочие условия

10.1. В случае изменения адреса и (или) иных реквизитов, указанных в разделе 12 настоящего договора, Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений. Действия, произведенные по прежним адресам и (или) реквизитам до поступления уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.2. Во всем, что не урегулировано положениями настоящего договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

10.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего договора, решаются Сторонами путем переговоров. В случае неурегулирования споров и разногласий во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Нижегородской области с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 10 рабочих дней со дня ее получения.

10.4. Настоящий Договор составлен на русском языке в форме электронного документа, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями лиц, имеющих право действовать от имени каждой из Сторон.

Договор считается заключенным с момента его подписания усиленной квалифицированной электронной подписью той стороны, которая делает это последней.

Настоящий договор, подписанный с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью лиц, имеющих право действовать от имени каждой из Сторон.

В случае внесения в настоящий договор изменений в форме электронного документа, указанные изменения действительны, если они подписаны усиленными квалифицированными подписями лиц, имеющих право действовать от имени каждой из Сторон.

В случае отсутствия технической возможности подписания настоящего договора и (или) изменений к нему в электронном виде с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи настоящий договор и (или)

изменения к нему составляются и подписываются лицами, имеющими право действовать от имени каждой из Сторон, на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой.

11. Приложения к договору

11.1. Следующие приложения входят в состав и являются неотъемлемой частью настоящего договора:

приложение 1 «Сведения о местоположении, площади и границах Территории»;

приложение 2 «Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории»;

приложение 3 «Ограничения комплексного развития Территории»;

приложение 4 «Требования к комплексному развитию Территории»;

приложение 5 «Форма отчетности»;

приложение 6 «Выписка из протокола Экспертного совета при министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 18 марта 2025 г. № 07-02-11/2».

11.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств и подтверждающие их исполнение, становятся неотъемлемой частью настоящего договора со дня их подписания.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Правительство Нижегородской области

Адрес места нахождения:

603082, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Кремль, корпус 1

Почтовый адрес: 603082,

Нижегородская область,

г. Нижний Новгород,

Кремль, корпус 14

ИНН: 5253004358

ОГРН: 1025203037551

E-mail: doc@nobl.ru

Администрация города Нижнего Новгорода

Юридический адрес:

603082, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, тер. Кремль, корпус 5

ИНН: 5253001036

ОГРН: 1025203032579

E-mail:

ann@admgor.nnov.ru

Застройщик

Юридический адрес:

ИНН:

ОГРН:

E-mail:

Телефон:

Губернатор
Нижегородской области

Глава города Нижнего
Новгорода

Должность

Г.С.Никитин
М.П.

Ю.В.Шалабаев
М.П.

Ф.И.О
М.П.

Приложение 1
к договору о комплексном развитии
территории жилой застройки
от _____ № _____

Сведения о местоположении, площади и границах Территории

Местоположение и границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки в границах ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский Съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1) площадью 3,36 гектара



Условные обозначения:

-  границы КРТ
-  красные линии
-  существующие здания и сооружения
-  характерная точка границы КРТ

Координаты характерных точек границ территории КРТ
(система координат – МСК-52):

№ Точки	Координаты точки	
	X	Y
1.1	529307,32	2214883,21
1.2	529300,42	2214883,23
1.3	529269,53	2214897,75
1.4	529255,37	2214901,17
1.5	529247,83	2214896,77
1.6	529235,5	2214897,44
1.7	529203,9	2214907,76
1.8	529207,29	2214919,85
1.9	529192,94	2214920,9
1.10	529182,55	2214923,42
1.11	529167,46	2214931,49
1.12	529148,56	2214943,39
1.13	529136,17	2214954,01
1.14	529134,28	2214957,31
1.15	529132,22	2214959,91
1.16	529110,15	2214986,52
1.17	529107,78	2214985,7
1.18	529084,17	2215015,37
1.19	529084,85	2215015,62
1.20	529084,11	2215016,53
1.21	529093,31	2215020,14
1.22	529093,3	2215020,15
1.23	529113,49	2215028,05
1.24	529128,96	2215034,13
1.25	529140,1	2215038,52
1.26	529178,52	2215055,32
1.27	529205,9	2215066,58
1.28	529205,55	2215067,59
1.29	529223,59	2215074,16
1.30	529225,49	2215073,24
1.31	529250,71	2215061,04
1.32	529250,78	2215060,99
1.33	529258,33	2215055,14
1.34	529279,07	2215035,59
1.35	529350,92	2215020,53
1.36	529348,98	2215016,15
1.37	529369,73	2215012,21
1.38	529379,17	2215010,42
1.39	529378,88	2215002,78
1.40	529375,91	2214923,59
1.41	529373,27	2214894,89
1.42	529364,88	2214899,31
1.43	529361,33	2214899,38
1.44	529358,07	2214897,49
1.45	529309,93	2214884,11
1.46	529307,32	2214883,21
1.47	529352,26	2214952,51

№ Точки	Координаты точки	
	X	Y
1.48	529316,23	2214966,69
1.49	529303,51	2214932,91
1.50	529302,91	2214931,72
1.51	529305,41	2214930,47
1.52	529308,28	2214929,04
1.53	529307,79	2214928,14
1.54	529306,88	2214926,49
1.55	529306,94	2214925,99
1.56	529306,69	2214925,5
1.57	529306,48	2214925,08
1.58	529304,82	2214921,82
1.59	529304,93	2214921,48
1.60	529308,23	2214920,34
1.61	529311,24	2214919,3
1.62	529314,48	2214917,94
1.63	529318,73	2214916,15
1.64	529323,78	2214914,24
1.65	529340,44	2214912,15
1.66	529352,26	2214952,51

Приложение 2
к договору о комплексном развитии
территории жилой застройки
от _____ № _____

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории

Таблица 1. Перечень многоквартирных домов (МКД), признанных в установленном порядке аварийными

№ п/п	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и ЗУ	Площадь МКД и ЗУ, кв. м (по данным ЕГРН)	Вид собственности на МКД и ЗУ	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежащим сносу (наименование, реквизиты документа)	Информация о включении в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области	Предусмотренное мероприятие
Многоквартирные дома, признанные аварийными после 1 января 2022 года							
1.	ул. Большие Овраги, 11	52:18:0060152:42 (без координат границ) (МКД)	153,9	общая долевая собственность собственников помещений в МКД	постановление администрации г. Нижнего Новгорода от 27 августа 2024 г. № 7043	-	ЦОГС*
		52:18:0060152:31 (ЗУ)	325				-
2.	ул. Большие Овраги, 17	52:18:0060152:41 (без координат границ) (МКД)	307,8	общая долевая собственность собственников помещений в МКД	постановление администрации г. Нижнего Новгорода от 31 октября 2024 г. № 9722	-	ОКН**
		52:18:0060152:25 (ЗУ)	825				-
3.	ул. Малая Ямская, 3	52:18:0060152:39 (без координат границ) (МКД)	379,5	общая долевая собственность собственников помещений в МКД	постановление администрации г. Нижнего Новгорода от 22 декабря 2025 г. № 16275	-	ОКН***
		-	-				-

Таблица 2. Перечень иных объектов капитального строительства (ОКС), расположенных в границах Территории, подлежащих сносу, сохранению, восстановлению

№ п/п	Адрес ОКС	Кадастровый номер ОКС	Наименование ОКС (по данным ЕГРН)	Площадь ОКС, кв.м (по данным ЕГРН)	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположен ОКС	Площадь ЗУ, кв.м (по данным ЕГРН)	Вид собственности на ОКС и ЗУ	Предусмотренное мероприятие
1.	ул. Большие Овраги, 13	52:18:0060152:47 (без координат границ)	МКД	155,4	52:18:0060152:32	441	Собственность Нижегородской области	ЦОГС* –
2.	ул. Большие Овраги, 15	52:18:0060152:48 (без координат границ)	МКД	72,8	52:18:0060152:35	207	Собственность Нижегородской области	Снос
3.	ул. Малая Ямская, 11	52:18:0060152:91 (без координат границ)	МКД	–	52:18:0060152:192	501	Собственность город Нижний Новгород	Расселен, снесен
4.	ул. Большие Овраги, 9	52:18:0060152:49 (без координат границ)	Жилой дом	–	52:18:0060152:448	627	Собственность физического лица	ЦОГС* Снесен, подлежит восстановлению
5.	ул. Большие Овраги, 15а	52:18:0060152:46 (без координат границ)	Жилой дом	40,1	52:18:0060152:421	441	Собственность физического лица	Снос
6.	ул. Большие Овраги, 17а	52:18:0060152:45 (без координат границ)	Жилой дом	220,5	52:18:0060152:11	890	Общая долевая собственность физических лиц	Снос
7.	ул. Большие Овраги, 21	52:18:0060152:38	Жилой дом	382	52:18:0060152:19	782	Собственность Нижегородской области	Снос
8.	ул. Большие Овраги, 21А	52:18:0060152:40 (без координат границ)	Жилой дом	61,7	52:18:0060152:23	427	Собственность физического лица	Снос
9.	ул. Малая Ямская, 5А	52:18:0060152:97	Жилой дом	88,8	52:18:0060152:308	1094	Собственность Нижегородской области	Снос

№ п/п	Адрес ОКС	Кадастровый номер ОКС	Наименование ОКС (по данным ЕГРН)	Площадь ОКС, кв.м (по данным ЕГРН)	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположен ОКС	Площадь ЗУ, кв.м (по данным ЕГРН)	Вид собственности на ОКС и ЗУ	Предусмотренное мероприятие
10.	ул. Малая Ямская, 3А	52:18:0060152:84 (без координат границ)	Жилой дом	50,3	52:18:0060152:308	1094	Собственность Нижегородской области	Снос
11.	ул. Малая Ямская, 3Б	52:18:0060152:95 (без координат границ)	Жилой дом	52,7	52:18:0060152:425	405	Собственность физического лица	Снос
12.	ул. Большие Овраги, 5	52:18:0060152:43	Нежилое здание (по выписке из ЕГРН – жилой дом, назначение – нежилое)	210,3	52:18:0060152:34	521	Собственность физического лица	ОКН** Подлежит сохранению
13.	ул. Малая Ямская, 9А	52:18:0060152:96 (состоит из двух нежилых помещений 52:18:0060152:426, 52:18:0060152:161)	Нежилое здание – детский сад № 19	950,1	52:18:0060152:9 52:18:0060152:8	5501 103	52:18:0060152:426 – собственность город Нижний Новгород, оперативное управление МБДОУ «Детский сад № 19» (ИНН: 5260062671) 52:18:0060152:161 – собственность город Нижний Новгород 52:18:0060152:9 – собственность город Нижний Новгород, постоянное (бессрочное) пользование МБДОУ «Детский	Снос

№ п/п	Адрес ОКС	Кадастровый номер ОКС	Наименование ОКС (по данным ЕГРН)	Площадь ОКС, кв.м (по данным ЕГРН)	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположен ОКС	Площадь ЗУ, кв.м (по данным ЕГРН)	Вид собственности на ОКС и ЗУ	Предусмотренное мероприятие
							сад № 19» (ИНН: 5260062671) 52:18:0060152:8 – собственность город Нижний Новгород	
14.	ул. Малая Ямская, 9а, строение 1	52:18:0060152:182	Нежилое здание – сарай	88	52:18:0060152:9	5501	52:18:0060152:182 – собственность город Нижний Новгород, оперативное управление МБДОУ «Детский сад № 19» (ИНН: 5260062671) 52:18:0060152:9 – собственность город Нижний Новгород, постоянное (бессрочное) пользование МБДОУ «Детский сад № 19» (ИНН: 5260062671)	Снос
15.	ул. Малая Ямская, рядом с домом № 3	–	Нежилое здание – КТП № 119	ориентир. 9	52:18:0060152:6	9	–	Мероприятие определяется в соответствии с техническими условиями, выдаваемыми правообладателем объекта

№ п/п	Адрес ОКС	Кадастровый номер ОКС	Наименование ОКС (по данным ЕГРН)	Площадь ОКС, кв.м (по данным ЕГРН)	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположен ОКС	Площадь ЗУ, кв.м (по данным ЕГРН)	Вид собственности на ОКС и ЗУ	Предусмотренное мероприятие
16.	ул. Малая Ямская, 9б	–	Нежилое здание – котельная	ориентир. 103	52:18:0060152:8	103	–	Мероприятие определяется в соответствии с техническими условиями, выдаваемыми правообладателем объекта
17.	ул. Большие Овраги	–	Нежилое здание – ТП № 5611	ориентир. 50	52:18:0060152:422	103	–	Мероприятие определяется в соответствии с техническими условиями, выдаваемыми правообладателем объекта
18.	ул. Большие Овраги, 7	–	факт. – строящийся жилой дом	–	52:18:0060152:448	627	–	Снос

*Статус ЦОГС установлен постановлением Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17), расположенных в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

**Статус ОКН установлен приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14 апреля 2020 г. № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, Ярославской и территории Кремля, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждении границ и режима использования их территорий»;

***Статус ОКН установлен приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30 марта 2020 г. № 136 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных на улицах Малой Ямской и Шевченко в г. Нижнем Новгороде, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждению границ и режима использования их территорий».

Приложение 3
к договору о комплексном развитии
территории жилой застройки
от _____ № _____

Ограничения комплексного развития Территории

Таблица 1. Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на Территории

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Вид разрешенного использования ЗУ/наименование ОКС	Вид собственности	Вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости	Основание возникновения ограничения/обременения прав (наименование, реквизиты акта, решения, договора и др.)
Земельные участки						
1.	52:18:0000000:29114	территория напротив д. 2А ул. Ярославская	земельные участки (территория общего пользования)	Собственность Нижегородской области	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 6 апреля 1993 г. № 117-м
2.	52:18:0000000:504 (частично)	ул. Малая Ямская (от ул. Маслякова до ул. Красносельская)	под автомобильную дорогу общего пользования	Собственность город Нижний Новгород	-	-
3.	52:18:0060152:11	ул. Большие Овраги, дом 17А	под строительство индивидуального жилого дома	Общая долевая собственность физических лиц	-	-

4.	52:18:0060152:171	ул. Малая Ямская, №№ 13-13а	под индивидуальные жилые дома	Собственность Физического лица	Ипотека в силу закона (в пользу ПАО Акционерный коммерческий банк «АК БАРС» ИНН: 1653001805)	Договор купли-продажи недвижимости (в силу Закона) от 23 октября 2013 г.
5.	52:18:0060152:19	ул. Большие Овраги, дом 21	под индивидуальный жилой дом с прилегающей территорией	Собственность Нижегородской области	–	–
6.	52:18:0060152:192	ул. Малая Ямская, 11 (литера А)	занимаемый многоквартирным домом	Собственность город Нижний Новгород	–	–
7.	52:18:0060152:193	ул. Малая Ямская, 15 (литера В)	занимаемый многоквартирным домом	Собственность город Нижний Новгород	–	–
8.	52:18:0060152:23	ул. Большие Овраги, дом № 21А	под индивидуальный жилой дом с прилегающей территорией	Собственность физического лица	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м
						Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 6 апреля 1993 г. № 117-м
						Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия, охранный договор (обязательство) собственника/пользователя земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, от 17 декабря 2007 г. № 1665
9.	52:18:0060152:25	ул. Большие Овраги, 17	под многоквартирный жилой дом с придомовой территорией	Общая долевая собственность собственников помещений МКД	–	–
10.	52:18:0060152:3 (без координат границ)*	ул. Ярославская	под строительство жилого дома № 5 (по генплану)	–	–	–

11.	52:18:0060152:308	ул. Малая Ямская, земельный участок 5А	для индивидуального жилищного строительства	Собственность Нижегородской области	–	–
12.	52:18:0060152:31	ул. Большие Овраги, дом 11	под многоквартирный дом	Общая долевая собственность собственников помещений МКД	–	–
13.	52:18:0060152:32	ул. Большие Овраги, дом 13	под многоквартирный дом	Собственность Нижегородской области	–	–
14.	52:18:0060152:34	ул. Большие Овраги, дом 5	обслуживание жилой застройки	Собственность Нижегородской области	Аренда с 30 января 2024 г. по 30 января 2073 г.	Договор аренды с физическим лицом от 30 января 2024 г. № 18-6577г
15.	52:18:0060152:35	ул. Большие Овраги, дом 15	под многоквартирный дом	Собственность Нижегородской области	–	–
16.	52:18:0060152:421	ул. Большие Овраги, дом 15а	для индивидуального жилищного строительства	Собственность физического лица	–	–
17.	52:18:0060152:422	–	коммунальное обслуживание	Собственность Нижегородской области	–	–
18.	52:18:0060152:425	ул. Малая Ямская, дом 3Б	для индивидуального жилищного строительства	Собственность физического лица	–	–
19.	52:18:0060152:8	ул. Малая Ямская, 9б	под здание котельной	Собственность город Нижний Новгород	Аренда с 30 июля 2003 г. по 5 мая 2052 г.	Договор аренды земельного участка с АО «ОКО» от 30 июля 2003 г. № 09646/06
					Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м
						Решение Нижегородского городского Совета народных депутатов от 14 июля 1992 г. № 210-м

20.	52:18:0060152:6	ул. Малая Ямская, рядом с домом № 3	под комплексной трансформаторной подстанцией КТП № 119	–	Аренда с 9 апреля 2012 г. по 13 октября 2014 г.	Договор аренды земельного участка с ПАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра и Приволжья (ИНН: 5260200603) от 31 декабря 2009 г. № 18-1778
21.	52:18:0060152:9	ул. Малая Ямская, 9а	под комплекс зданий детского сада (литеры А, А1, Г) с прилегающей территорией	Собственность города Нижнего Новгорода	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского городского Совета народных депутатов от 14 июля 1992 г. № 210-м
						Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м
						Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия, охранное обязательство (договор) о сохранности и использовании объекта археологического наследия (памятника археологии) от 19 декабря 2005 г. № 834
22.	52:18:0060152:423	ул. Малая Ямская, 1	Обеспечение научной деятельности	Собственность Нижегородской области	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м
						Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 06.04.1993 № 117-м
23.	52:18:0060152:448	ул. Большие Овраги	Под индивидуальный жилой дом с прилегающей территорией	Собственность физического лица	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 6 апреля 1993 г. № 117-м
						Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м
						Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия, охранный договор (обязательство) собственника/пользователя земельного участка, в пределах

						которого располагается объект археологического наследия от 1 августа 2007 г. № 1500 Договор дарения от 4 сентября 2024 г. Решение об объединении земельных участков от 6 ноября 2024 г.
Объекты капитального строительства						
1.	52:18:0060152:42 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 11	МКД	Общая долевая собственность собственников помещений в МКД	–	–
2.	52:18:0060152:41 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 17	МКД	Общая долевая собственность собственников помещений в МКД	–	–
3.	52:18:0060152:39 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 3	МКД	Общая долевая собственность собственников помещений в МКД	–	–
4.	52:18:0060152:47 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 13	МКД	Собственность Нижегородской области	–	–
5.	52:18:0060152:48 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 15	МКД	Собственность Нижегородской области	–	–
6.	52:18:0060152:91 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 11	МКД	Собственность города Нижнего Новгорода	–	–
7.	52:18:0060152:49 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 9	Жилой дом	Собственность физическое лицо	–	–
8.	52:18:0060152:46 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 15а	Жилой дом	Собственность физическое лицо	–	–
9.	52:18:0060152:45 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 17а	Жилой дом	общая долевая собственность физических лиц	–	–
10.	52:18:0060152:38	ул. Большие Овраги, 21	Жилой дом	Собственность Нижегородской области	–	–
11.	52:18:0060152:40 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 21А	Жилой дом	Собственность физическое лицо	–	–

12.	52:18:0060152:97	ул. Малая Ямская, 5А	Жилой дом	Собственность Нижегородской области	–	–
13.	52:18:0060152:84 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 3А	Жилой дом	Собственность Нижегородской области	–	–
14.	52:18:0060152:95 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 3Б	Жилой дом	Собственность физическое лицо	–	–
15.	52:18:0060152:43	ул. Большие Овраги, 5	Нежилое здание (по выписке из ЕГРН – жилой дом, назначение – нежилое)	Собственность физическое лицо	Объект культурного наследия	Приказ от 10 апреля 2023 г. № 14
16.	52:18:0060152:96	ул. Малая Ямская, 9А	Нежилое здание – детский сад № 19	Собственность город Нижний Новгород	–	–
17.	52:18:0060152:182	ул. Малая Ямская, 9а, строение 1	Нежилое здание – сарай	Собственность город Нижний Новгород	–	–
18.	–	ул. Малая Ямская, рядом с домом № 3	Нежилое здание – КТП № 119	–	–	–
19.	–	ул. Малая Ямская, 9б	Нежилое здание – котельная	–	–	–
20.	–	ул. Большие Овраги	Нежилое здание – ТП № 5611	–	–	–
21.	–	ул. Большие Овраги, 7	факт. - строящийся жилой дом	–	–	–

*По сведениям кадастрового плана территории определить точное местонахождение земельного участка не представляется возможным. В случае установления местонахождения земельного участка за пределами границ КРТ его изъятие/выкуп не осуществляются.

Таблица 2. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) на Территории

№ п/п	Вид ЗОУИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗОУИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗОУИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗОУИТ
1.	Зоны охраны объектов культурного наследия	+	Зона охраны ОКН «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5)	постановление Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391	охранная зона (ОЗ): 52:18- 6.3080; зона регулирувания застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 52:18- 6.3079	постановление Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391
			Зона охраны ОКН «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17)	постановление Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391	охранная зона (ОЗ): 52:18- 6.3082; зона регулирувания застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ (участок 1): 52:18- 6.3081; (ЗРЗ участок 2): 52:18-6.3078	постановление Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391
			Зона охраны ОКН «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 3)	постановление Правительства Нижегородской области от 8 июня 2023 г. № 499	охранная зона (ОЗ): 52:18- 6.3784; зона регулирувания застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1): 52:18- 6.3783; (ЗРЗ- 2): 52:18- 6.3781	постановление Правительства Нижегородской области от 8 июня 2023 г. № 499

№ п/п	Вид ЗОУИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗОУИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗОУИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗОУИТ
2.	Защитная зона объекта культурного наследия	-	-	-	-	-
3.	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	-	-	-	-	-
4.	Охранная зона железных дорог	-	-	-	-	-
5.	Придорожные полосы автомобильных дорог	-	-	-	-	-
6.	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов)	-	-	-	-	-
7.	Охранная зона линий и сооружений связи	-	-	-	-	-
8.	Приаэродромная территория	+	Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Нижний Новгород (Сормово) (общая) Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Нижний Новгород (Сормово) (подзона б)	Приказ Минпромторг России от 18 июня 2024 г. № 2669 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Нижний Новгород (Сормово) в составе с 1 по 6 подзону»	-	Воздушный кодекс Российской Федерации
9.	Зона охраняемого объекта	-	-	-	-	-
10.	Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов	-	-	-	-	-

№ п/п	Вид ЗОУИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗОУИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗОУИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗОУИТ
11.	Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)	-	-	-	-	-
12.	Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	-	-	-	-	-
13.	Водоохранная зона	-	-	-	-	-
14.	Прибрежная защитная полоса	-	-	-	-	-
15.	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов	-	-	-	-	-
16.	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	+	Зона санитарной охраны водозаборов (3 пояс), (подающих воду из поверхностного источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - Чебоксарское водохранилище: р. Ока, р. Волга)	Схема комплексной оценки состояния окружающей среды (прогноз) с границами зон с особыми условиями использования территорий (утверждена в составе генерального плана города Нижнего Новгорода постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 г. № 22)	-	Водный кодекс Российской Федерации
17.	Зоны затопления и подтопления	-	-	-	-	-
18.	Санитарно-защитная зона	-	-	-	-	-
19.	Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом	+	Зона ограничения, создаваемая метеорологическим	-	-	Санитарно-эпидемиологическое заключение управления

№ п/п	Вид ЗОУИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗОУИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗОУИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗОУИТ
	капитального строительства		радиолокатором ДМРЛ-С			Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителя и благополучия человека по Нижегородской области № 52.НЦ.09.000.Т.000601.07.10 от 19 июля 2010 г.
20.	Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети	–	–	–	–	–
21.	Рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал	–	–	–	–	–
22.	Зона минимальных расстояний до магистральных или технологических трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов	–	–	–	–	–
23.	Охранная зона гидроэнергетического объекта	–	–	–	–	–
24.	Охранная зона тепловых сетей	–	–	–	–	–

Таблица 3. Иные зоны градостроительных ограничений в границах Территории

№ п/п	Вид зоны	Наименование зоны	Наименование и реквизиты решения об установлении зоны	Реестровый номер границы	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в зоне
1.	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	Историческая территория г. Нижнего Новгорода «Старый Нижний Новгород»	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода»	–	Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода»
2.	Территория объекта культурного наследия	Объект культурного (археологического) наследия федерального значения «Культурный слой города»	Решение Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 3 ноября 1983 г. № 559 «О мерах по дальнейшему улучшению охраны и использования памятников истории и культуры области», решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14 июля 1992 г. № 210-м «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Н. Новгорода», приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области (далее – Управление) от 17 октября 2022 г. № 424 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Культурный слой города», расположенного в г. Нижнем Новгороде»	52:18-8.584	Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 17 октября 2022 г. № 424 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Культурный слой города», расположенного в г. Нижнем Новгороде»
		Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги д. 5)	Приказ Управления от 14 апреля 2020 г. № 150 (с изменениями, внесенными приказом Управления от 10 декабря 2025 г. № 370)	52:18-8.532	Постановление Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17), расположенных в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в
		Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги д. 17)	Приказ Управления от 14 апреля 2020 г. № 150 (с изменениями, внесенными приказом Управления от 10 декабря 2025 г. № 370)	52:18-8.534	

№ п/п	Вид зоны	Наименование зоны	Наименование и реквизиты решения об установлении зоны	Реестровый номер границы	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в зоне
					<p>границах территорий данных зон»; приказ Управления от 14 апреля 2020 г. № 150 (с изменениями, внесенными приказом Управления от 10 декабря 2025 г. № 370)</p>
		<p>Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, д. 3)</p>	<p>Приказ Управления от 14 апреля 2020 г. № 136</p>	<p>52:18-8.517</p>	<p>Постановление Правительства Нижегородской области от 8 июня 2023 г. № 499 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улице Малой Ямской в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»; приказ Управления от 14 апреля 2020 г. № 136</p>

Приложение 4
к договору о комплексном развитии
территории жилой застройки
от _____ № _____

Требования к комплексному развитию Территории

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации Решения о комплексном развитии Территории

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)	Минимальные размеры земельных участков			Минимальные отступы от границ земельного участка, минимальные отступы от красных линий, м	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			длина, м	ширина, м	площадь, кв. м		
Предпринимательство (код 4.0)	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 – 4.10	нежилое здание общественного назначения	<*>	<*>	<*>	0	<*>
Деловое управление (код 4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и	административные и офисные здания	<*>	<*>	<*>	0	<*>

	оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)						
Магазины (код 4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	магазин	<*>	<*>	<*>	0	Максимальная общая площадь магазина 1000 кв.м
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	здания банков и страховых компаний	<*>	<*>	<*>	0	<*>
Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	предприятие общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<*>	<*>	<*>	0	<*>
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц	гостиница	<*>	<*>	<*>	0	Максимальная вместимость гостиниц 200 номеров, минимальный отступ от красной линии до объектов капитального строительства <*>
Выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10)	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания	конгресс-холл; выставочный зал	<*>	<*>	<*>	0	<*>

	указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)						
Проведение научных исследований (код 3.9.2)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры	<*>	<*>	<*>	0	<***>
Историко-культурная деятельность (код 3.9.3)	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	объекты культурного наследия	<*>	<*>	<*>	0	<***>
Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций,	объекты и сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи, наружного освещения	<*>	<*>	<*>	0	<***>

	газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)						
Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	автомобильные дороги, разворотные площадки, трамвайные пути, велодорожки, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры	<*>	<*>	<*>	0	<*>
Благоустройство территории (код 12.0.2)	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	–	<*>	<*>	<*>	0	<*>

Примечание:

<*> Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

<***> Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

*В случае изменения кода/содержания вида разрешенного использования в течение срока действия решения о комплексном развитии территории применяются актуальные виды разрешенного использования.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории

Максимальная этажность объектов капитального строительства – 8;

Максимальный процент застройки территории (наземная часть) – 64%;

Минимальный процент озеленения территории общественных, деловых и коммерческих зон – 15%;

Ориентировочный объем строительства¹ – 81 958,5 кв.м.;

Максимальная полезная нежилая площадь, предназначенная для коммерческого использования², – 63 164,1 кв.м.;

Общее количество парковочных мест, необходимых для обеспечения территории, подлежащей комплексному развитию, – расчет парковочных мест осуществляется в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Нижегородской области, но должен быть не менее 750 м/м;

Минимальный процент парковочных мест в зданиях, в том числе подземных³ паркингах, исчисляемый от общего количества парковочных мест, – 94%;

В границах комплексного развития размещение объектов социального назначения не предусмотрено.

Обеспечение иными объектами обслуживания осуществляется в границах территории комплексного развития за счет их размещения в зданиях общественного назначения, подлежащих строительству.

¹ Объем строительства – общая площадь всех объектов капитального строительства, подлежащих строительству в границах КРТ, включая объекты социальной инфраструктуры, определяемая как сумма площадей всех наземных этажей зданий в габаритах наружных стен в соответствии с действующей редакцией региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области на дату согласования мастер-плана на заседании Регионального штаба.

² Полезная нежилая площадь, предназначенная для коммерческого использования, – общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме и иных зданиях (за исключением объектов социальной инфраструктуры), предназначенных для коммерческого использования, за исключением лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов, шахт, пространств для инженерных коммуникаций. Указанное понятие относится только к наземной части объектов, подлежащих строительству, с учетом площади обвалованного паркинга.

³ Включая обвалованные паркинги.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной и транспортной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Приложение 5
к договору о комплексном развитии
территории жилой застройки
от _____ № _____

Форма отчетности

Отчетность о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории⁴

№	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия в соответствии с договором	Фактический срок реализации мероприятия	Обоснование причины отклонения от предусмотренного договором срока (при наличии просрочки)	Мероприятия, планируемые к реализации в следующем отчетном периоде (квартал)	Возникающие проблемы (при наличии) и предложения по устранению проблем

⁴ Подлежит представлению ежеквартально в адрес Минграда НО и Администрации (не позднее 15 числа первого месяца квартала, следующего за отчетным).



**Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций
Нижегородской области**

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА

**Заседания Экспертного совета при министерстве градостроительной
деятельности и развития агломераций Нижегородской области с участием
экспертов Общественного совета при управлении государственной охраны
объектов культурного наследия Нижегородской области**

«18» марта 2025 года

№ 07-02-11/2

Нижний Новгород

Председатель:

Министр градостроительной деятельности и развития
агломераций Нижегородской области

Д.Д.Шунаева

Участники:

Государственный эксперт министерства культуры
Российской Федерации, главный архитектор научно-
исследовательского предприятия «Этнос»

И.Л.Агафонова

Министр имущественных и земельных отношений
Нижегородской области

С.А.Баринов

Директор ООО Архитектурное бюро «5 и 5»

Д.А.Волков

Академик РААСН, доктор архитектуры, профессор,
заведующая кафедрой архитектурного
проектирования ФГБОУ ВО «Нижегородский
государственный архитектурно-строительный
университет», главный архитектор Архитектурной
мастерской ННГАСУ

А.Л.Гельфонд

Кандидат исторических наук, государственный
эксперт министерства культуры Российской
Федерации, лауреат премии А.И.Комеча

А.А.Давыдова

Профессор кафедры архитектурного проектирования
ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный
архитектурно-строительный университет», советник
Заместитель директора департамента строительства и
капитального ремонта администрации города
Российской Академии архитектуры и строительных

А.Б.Дехтяр

наук, директор ООО НПО «Архстрой» Нижнего Новгорода

Заместитель директора департамента строительства и капитального ремонта администрации города Нижнего Новгорода
Директор ООО «АР групп»

А.Ю.Каразанов

В.В.Коваль

Заместитель директора департамента жилья и инженерной инфраструктуры администрации города Нижнего Новгорода

И.М.Ключева

Сопредседатель Правления Нижегородского регионального общественного благотворительного фонда «Земля нижегородская», член Общественной палаты Нижегородской области, Заслуженный строитель Российской Федерации, председатель Общественного совета по охране объектов культурного наследия Нижегородской области»

В.П. Камальдинов

Представитель ООО «СЗ «ВОРОБЬЕВКА 16»

Н.Коптелова

Руководитель управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области

Г.В.Меламед

Директор ООО «СМУ 77»

В.А.Молоканов

Первый заместитель министра градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области – главный архитектор области

С.Г.Попов

Начальник отдела ремонта жилищного фонда департамента жилья и инженерной инфраструктуры администрации города Нижнего Новгорода

И.А.Сидняева

Начальник управления градостроительного проектирования ГБУ НО «Институт развития агломераций Нижегородской области»

Д.М.Федулов

Архитектор-реставратор высшей категории, руководитель Архитектурного бюро ООО «Асгард», доцент кафедры реставрации ФГБУ ВО «ННГАСУ», председатель Нижегородского отделения и Научного Совета «ИКОМОС»

А.С.Шумилкин

Представитель ООО «СЗ «ВОРОБЬЕВКА 16», начальник управления экспертных работ ННГАСУ

А.А.Шапошников

3. О возможности сноса (реконструкции) зданий в границах планируемого комплексного развития территории по ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский съезд в Нижегородском районе г.Н.Новгорода

(Шунаева, Д.Д., Баринов С.А., Меламед Г.В., Давыдова А.А., Агафонова И.С., Дехтяр А.Б., Камальдинов В.П.)

3.1. О подготовленном ГБУ НО «Институт развития агломераций Нижегородской области» мастер-плане в целях комплексного развития территории по ул. Малая Ямская, ул. Ильинская, ул. Маслякова, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский съезд в Нижегородском районе г.Н.Новгорода (далее – мастер-план), согласно которому предложены следующие проектные решения:

- разборка и перенос на красную линию ул. Большие Овраги здания по ул. Большие Овраги, д.13, относящегося к исторически ценным градоформирующим объектам;

- снос зданий, не относящихся к объектам ценной историко-градостроительной среды:

- ул. Большие Овраги, д. 21А (кн 52:18:0060152:40),
- ул. Большие Овраги, д. 21 (кн 52:18:0060152:38),
- ул. Большие Овраги, д. 17А (кн 52:18:0060152:45),
- ул. Большие Овраги, д. 15 (кн 52:18:0060152:48),
- ул. Малая Ямская, д. 9А, 9Б (кн 52:18:0060152:96, кн 52:18:0060152:182),
- ул. Малая Ямская, д. 3Б (кн 52:18:0060152:95),
- ул. Малая Ямская, д. 5А (кн 52:18:0060152:97),
- ул. Малая Ямская, д. 3А (кн 52:18:0060152:84),
- ул. Маслякова, д. 30 (кн 52:18:0060152:203),
- ул. Малая Ямская, д. 4С (кн 52:18:0060141:1020),
- ул. Маслякова, д. 22 (кн 52:18:0060141:201),
- ул. Маслякова, д. 20 (кн 52:18:0060141:188),
- ул. Ильинская, д. 91Б (кн 52:18:0060141:208),
- ул. Ильинская, д. 91В (кн 52:18:0060141:74),
- ул. Ильинская, д. 91Ж (кн 52:18:0060141:92),
- ул. Ильинская, д. 93А (кн 52:18:0060141:233),
- ул. Ильинская, д. 103 (кн 52:18:0060141:99, 52:18:0060141:225),
- ул. Ильинская, д. 97Б (кн 52:18:0060141:618),
- ул. Ильинская, д. 97В (кн 52:18:0060141:236),
- ул. Ильинская, д. 99Б (кн 52:18:0060141:212),
- ул. Ильинская, д. 91 литер Е,
- ул. Ильинская, д. 91 литер С (кн 52:18:0060141:210, 52:18:0060141:207);

- отсутствие предложений по объекту, ранее расположенному по ул. Большие овраги, д. 9 (снесен собственником здания), отнесение здания к исторически ценным градоформирующим объектам в границе охранной зоны объекта культурного наследия «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, 5), утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 10.05.2023 № 391.

3.2. По итогам обсуждений, учитывая планируемое комплексное развитие территории, необходимость сохранения ценных объектов историко-градостроительной среды, ГБУ НО «Институт развития агломераций

Нижегородской области» (Федулов Д.М.) при подготовке мастер-плана учесть:
3.2.1. Перенос здания по ул. Большие Овраги, 13 на предусмотренный для данных целей участок по красной линии ул. Большие Овраги **при условии** включения в обязательства договора комплексного развития территории поручения по разборке здания с последующим компенсационным строительством на основе проведенной научной фиксации объекта (обмерные чертежи, выполненные в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике и планировочной структуре объекта, фотофиксация объекта).

3.2.2. Компенсационное строительство (воссоздание) здания по ул. Большие Овраги, д. 9 на основе имеющейся информации о снесенном объекте (обмерные чертежи, фотофиксация объекта);

3.2.3. Возможность сноса зданий по следующим адресам:

ул. Большие Овраги, д. 21А (кн 52:18:0060152:40),

ул. Большие Овраги, д. 21 (кн 52:18:0060152:38),

ул. Большие Овраги, д. 17А (кн 52:18:0060152:45),

ул. Большие Овраги, д. 15 (кн 52:18:0060152:48),

ул. Малая Ямская, д. 9А, 9Б (кн 52:18:0060152:96, кн 52:18:0060152:182),

ул. Малая Ямская, д. 3Б (кн 52:18:0060152:95),

ул. Малая Ямская, д. 5А (кн 52:18:0060152:97),

ул. Малая Ямская, д. 3А (кн 52:18:0060152:84),

ул. Маслякова, д. 30 (кн 52:18:0060152:203),

ул. Малая Ямская, д. 4С (кн 52:18:0060141:1020),

ул. Маслякова, д. 22 (кн 52:18:0060141:201),

ул. Маслякова, д. 20 (кн 52:18:0060141:188),

ул. Ильинская, д. 91Б (кн 52:18:0060141:208),

ул. Ильинская, д. 91В (кн 52:18:0060141:74),

ул. Ильинская, д. 91Ж (кн 52:18:0060141:92),

ул. Ильинская, д. 93А (кн 52:18:0060141:233),

ул. Ильинская, д. 103 (кн 52:18:0060141:99, 52:18:0060141:225),

ул. Ильинская, д. 97Б (кн 52:18:0060141:618),

ул. Ильинская, д. 97В (кн 52:18:0060141:236), ВРИ «МКД», статус

«аварийный»,

ул. Ильинская, д. 99Б (кн 52:18:0060141:212), ВРИ «Жилой дом»,

ул. Ильинская, д. 91 (факт.- лит. Е)

ул. Ильинская, д. 91 (факт.- лит. С) (кн 52:18:0060141:210, 52:18:0060141:207)

при условии проведения научной фиксации объектов (обмерные чертежи, выполненные в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике и планировочной структуре объектов, фотофиксация объектов), **расположенных по ул. Маслякова, д.20, ул.Маслякова, д.22, ул.Ильинская, д.99Б.**

Министр



Д.Д.Шунаева

