



ДУМА ГОРОДА КОСТРОМЫ РЕШЕНИЕ

№ _____

О даче согласия на передачу 786/10000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1972, имеющий местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Юных пионеров, 35, в залог кредитной организации

В соответствии с параграфом 3 главы 23 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 62, 62.1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статьей 9 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, утвержденного решением думы города Костромы от 12 апреля 2012 года № 26, руководствуясь статьями 29 и 55 Устава города Костромы, Дума города Костромы

РЕШИЛА:

1. Дать согласие на передачу в залог кредитной организации принадлежащей муниципальному образованию городской округ город Кострома 786/10000 доли в праве долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1972, имеющий расположение: Костромская область, город Кострома, улица Юных пионеров, 35.

2. Администрации города Костромы в целях защиты имущественных прав муниципального образования городской округ Кострома и обеспечения обязательств по договору от 4 декабря 2024 года № 89-д «О совместной деятельности», заключенному между Администрацией города Костромы и обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Современник», до предоставления в залог имущества указанного в пункте 1 настоящего решения, заключить договор залога на:

- жилое помещение по адресу: Российская Федерация, Костромской области, городской округ город Кострома, город Кострома, проспект Рабочий, дом 9, квартира 24, с кадастровым номером 44:27:040309:3159, общей площадью 53,5 кв.м;
- жилое помещение по адресу: Российская Федерация, Костромской области, городской округ город Кострома, город Кострома, проспект Рабочий, дом 9, квартира 27, с кадастровым номером 44:27:040309:3162, общей площадью 70,2 кв.м;
- жилое помещение по адресу: Российская Федерация, Костромской области, городской округ город Кострома, город Кострома, проспект Рабочий, дом 9, квартира 28, с кадастровым номером 44:27:040309:3163, общей площадью 53,3 кв.м.,

общей рыночной стоимостью 25 714 000 (Двадцать пять миллионов семьсот четырнадцать тысяч) рублей, в соответствии с отчетом от 6 апреля 2026 года № 27-4/26 об оценке рыночной стоимости объектов, выданным частно-практикующим оценщиком Скорцовым А. И.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его подписания.

Председатель Думы города Костром

Н. А. Пашканова



ГЛАВА ГОРОДА КОСТРОМЫ

Советская ул., 1, г. Кострома, Костромская обл., 156000

Тел. (4942) 31-44-40; факс (4942) 31-39-32

E-mail: gorod_kostroma@kostroma.gov.ru, <https://grad.kostroma.gov.ru>.

№ _____
На № _____ от _____

Председателю Думы города Костромы

**О внесении на рассмотрение проекта
решения Думы города Костромы**

Пашкановой Н. А.

Уважаемая Наталья Александровна!

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 55 Устава города Костромы и статьей 46 Регламента Думы города Костромы вношу в Думу города Костромы в порядке правотворческой инициативы проект решения «О даче согласия на передачу 786/10000 доли в праве общей долевой собственности на муниципальное имущество земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1972, имеющий местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Юных пионеров, 35, в залог кредитной организации».

Представление проекта на всех стадиях рассмотрения Думой поручено начальнику Управления строительства и капитального ремонта Администрации города Костромы Завьялову Алексею Владимировичу.

Приложение:

1. Проект решения на 1 листе в 1 экземпляре.
2. Пояснительная записка на 2 листах в 1 экземпляре.
3. Перечень решений Думы города Костромы, подлежащих отмене, приостановлению, изменению либо принятию в связи с принятием решения Думы города Костромы на 1 листе в 1 экземпляре.
4. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 39 листах в 1 экземпляре.
5. Копия отчет по определению рыночной стоимости объекта (3 жилых помещений с кадастровыми номерами 44:27:040309:3159, 44:27:040309:3162, 44:27:040309:3163) на 33 листах в 1 экземпляре.
6. Копия договора о совместной деятельности от 4 декабря 2024 года № 89-д на 7 листах в 1 экземпляре.
7. Копия устав общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Смоленский» на 14 листах на 1 экземпляре.
8. Копия устава разрешения на строительство от 9 декабря 2025 года на 3 листах в 1 экземпляре.
9. Выписка из ЕГРЮЛ на общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Смоленский» на 12 листах в 1 экземпляре.

10. Копия письмо общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Смоленский» от 8 апреля 2026 года о согласии предоставить в залог имущество на 1 листе в 1 экземпляре.

11. Копия справки от общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Смоленский» от 8 апреля 2026 года на 1 листе в 1 экземпляре.

12. Копия отчета от 5 июня 2024 года № 2083-24 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества города Костромы: Здание с кадастровым номером 44:27:040307:1068, расположенное на земельном участке, с кадастровым номером 44:27:040307:1972, по адресу: Российская Федерация, Костромская область, г.о. Кострома, г. Кострома, ул. Юных Пионеров, 35 на 4 листах в 1 экземпляре.

Глава города Костромы

О. В. Болоховец

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Думы города Костромы
«О даче согласия на передачу 786/10000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1972, имеющий местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Юных пионеров, 35, в залог кредитной организации»

4 декабря 2024 года между Администрацией города Костромы и обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Современник» (далее – ООО СЗ «Современник») заключен договор № 89-д «О совместной деятельности» (далее - Договор).

Целью совместной деятельности является строительством многоквартирного дома (далее – Инвестиционный объект), находящегося по адресу: город Кострома, улица Юных пионеров, 35, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040307:1972, с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) из различных источников, путем осуществления организационно – технических мероприятий по современному использованию земельного участка, в форме проведения подготовительных, строительных, пусконаладочных работ, а так же иных работ, связанных с вводом Инвестиционного объекта эксплуатацию и оформлением прав собственности Сторон на результаты совместной деятельности (далее - Договор).

Денежная оценка вовлекаемого в инвестиционный процесс имущества Администрации города Костромы, а именно земельного участка составляет 24 893 000,00 рублей, согласно отчета от 5 июня 2024 года № 2083-24 об оценке рыночной стоимости муниципального имущества города Костромы: Здание с кадастровым номером 44:27:040307:1068, расположенное на земельном участке, с кадастровым номером 44:27:040307:1972, по адресу: Российская Федерация, Костромская область, г.о. Кострома, г. Кострома, ул. Юных Пионеров, 35.

Часть работ ООО СЗ «Современник» планирует выполнить используя собственные средства, часть с привлечением средств кредитной организации.

В настоящее время строительная площадка подготовлена, огорожена забором, деревья спилены и вывезены.

Разрешение на строительство многоквартирного дома получено 9 декабря 2025 сроком до 9 декабря 2027 года.

Муниципальное образование заинтересованно в реализации Договора в полном объеме, так как в собственность муниципального образования поступит имущество:

- не менее 25 процентов площади жилых помещений, по отношению к общей площади жилых помещений всего построенного многоквартирного дома (не менее 745 квадратных метров);
- доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально общей площади передаваемых Администрации города Костромы жилых помещений;
- доля в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1972, общей площадью 4004 квадратных метров, по адресу: город Кострома, улица Юных пионеров, дом 35, пропорциональная размеру общей площади жилых помещений в многоквартирном доме, определенной в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора.

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1972 находится в долевой собственности Администрации города Костромы и ООО СЗ «Современник». Доли не выделены в натуре.

Для бесперебойного завершения строительства многоквартирного дома требуется дополнительное финансирование.

Без согласия всех собственников на предоставление всего земельного участка в залог кредитной организации на период строительства кредитование ООО СЗ «Современник» в рамках проектного финансирования не представляется возможным.

В обеспечение интересов Администрации города Костромы, до предоставления муниципального имущества в залог, по кредитному договору, по которому передается доля в праве муниципальной собственности на земельный участок, Администрация города Костромы заключит договор залога на недвижимое имущество:

- жилое помещение по адресу: Российская Федерация, Костромской области, городской округ город Кострома, город Кострома, проспект Рабочий, дом 9, квартира 24, с кадастровым номером 44:27:040309:3159, общей площадью 53,5 кв.м;
- жилое помещение по адресу: Российская Федерация, Костромской области, городской округ город Кострома, город Кострома, проспект Рабочий, дом 9, квартира 27, с кадастровым номером 44:27:040309:3162, общей площадью 70,2 кв.м;
- жилое помещение по адресу: Российская Федерация, Костромской области, городской округ город Кострома, город Кострома, проспект Рабочий, дом 9, квартира 28, с кадастровым номером 44:27:040309:3163, общей площадью 53,3 кв.м.

Общая сумма оценки 3-х (трёх) объектов недвижимого имущества в соответствии с отчетом от 6 апреля 2026 года № 27-4/26 об оценке рыночной стоимости равна 25 714 000,00 рублей, т.е. не менее суммы оценки муниципального имущества на дату заключения Договора.

Данные три предлагаемые в залог квартиры находятся в собственности у ООО СЗ «Современник», которым выражено письменное согласие на их предоставление в залог.

В соответствии со статьей 62.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ предметом залога по договору об ипотеке могут быть земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры. Решения об ипотеке земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, принимаются органами местного самоуправления.

Глава города Костромы

О. В. Болоховец

ПЕРЕЧЕНЬ

решений Думы города Костромы, подлежащих отмене, приостановлению, изменению либо принятию в связи с принятием решения Думы города Костромы «О даче согласия на передачу 786/10000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1972, имеющий местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Юных пионеров, 35, в залог кредитной организации»

В случае принятия решения Думы города Костромы «О даче согласия на передачу 786/10000 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1972, имеющий местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Юных пионеров, 35, в залог кредитной организации», отмена, приостановление, изменение либо принятие решений Думы города Костромы не потребуется.