

ПРОТОКОЛ

заседания № 5

Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска по вопросам градостроительства (далее – Совет)

30 января 2024 года
16:00

г. Новосибирск,
большой зал мэрии

Присутствовали:

Кондратьев А. В., первый заместитель председателя Совета

Гаврилов Е. В., заместитель председателя Совета

Ложкин А. Ю., заместитель председателя Совета

Галимова О. Л., секретарь Совета

Члены Совета – представители юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, зарегистрированных на территории города Новосибирска:

Ансимов М. В.

Ильченко В. Н.

Кычаков А. А.

Марков М. А.

Мартыненко В. Я.

Матвеев А. В.

Павлов А. В.

Струлёв А. В.

Фёдоров В. А.

Хмельницкий Д. П.

Члены Совета – представители юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, высших учебных заведений, осуществляющих обучение по направлениям «Архитектура», «Градостроительство», «Строительство», «Дизайн», зарегистрированных на территории города Новосибирска:

Беляев О. А.

Гудков А. А.

Ерохин Г. П.

Журавков А. Ю.

Лукьянов С. А.

Марков М. Н.

Нестёркин А. В.
Поповский И. В.
Раевская К. В.
Филиппов В. Н.

Члены Совета – представители некоммерческих организаций и объединений граждан, занимающихся вопросами в области архитектуры, градостроительства, капитального строительства, транспорта, жилищно-коммунального комплекса на территории города Новосибирска:

Ашурков В. Ю.
Гриценко А. О.
Долнаков П. А.
Иваненко Т. Ю.
Мазур А. В.
Мокровицкий В. М.
Рязанцев М. В.
Свечникова И. Б.
Тыртышный А. Г.
Федорченко М. В.

Приглашённые:

Ахметгареев Р. М., начальник департамента образования мэрии города Новосибирска.

Бокова И. В., заместитель начальника управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска.

Ивашина И. Е., заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска – начальник управления строительства и инженерного обеспечения мэрии города Новосибирска.

Клемешов О. П., и. о. мэра города Новосибирска.

Позднякова Е. В., начальник Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.

Фаткин И. Ю., заместитель министра строительства – главный архитектор Новосибирской области, член комиссии по общественным пространствам Совета.

Председательствующий – Кондратьев А. В.

Секретарь – Галимова О. Л.

Повестка дня:

1. О проекте решения Совета депутатов города Новосибирска «Об утверждении Порядка заключения соглашения о сотрудничестве между застройщиком и муниципальным образованием город Новосибирск для развития социальной инфраструктуры города Новосибирска».

Докладчик: первый заместитель председателя Совета Кондратьев А. В.

2. О новой редакции Регламента работы Совета.

Докладчик: заместитель председателя Совета Гаврилов Е. В.

3. О комиссии по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья.

Докладчик: заместитель председателя Совета Гаврилов Е. В.

4. О включении членов Совета в состав президиума Совета.

Докладчик: заместитель председателя Совета Гаврилов Е. В.

Председательствующий объявил о правомочности заседания Совета: на начало заседания присутствуют 34 члена Совета, что составляет более половины от общего числа членов Совета.

С приветственным словом к Совету обратился и. о. мэра города Новосибирска Клемешов О. П.

1. СЛУШАЛИ: Кондратьева А. В., который сообщил, что с октября 2023 года сложилась ситуация, когда не выдаются разрешения на строительство в городе. Представители строительного сообщества находятся в напряжении, потому что на сегодня более 300 тыс. квадратных метров жилья не получили разрешения на строительство. В строительстве все решения носят отложенный характер, поэтому последствия этой ситуации мы почувствуем позже.

Нормативы градостроительного проектирования, принятые в 2016 году, в том числе при активном участии Совета, позволили получить совершенно другую застройку в городе, начиная с 2019-2020 годов. Качество застройки сегодня совершенно иное.

Анализируя объёмы жилищного строительства за последние 10 лет и анализируя количество объектов социальной инфраструктуры, мы понимаем, что проблема с недостаточностью социальных объектов реальна назрела. Сегодня это усиливают контролирующие органы, выдавая предписания управлению архитектурно-строительной инспекции мэрии города в части невыдачи разрешений на строительство там, где нет обеспеченности одноэтажными школами, – это практически вся территория города Новосибирска.

За 10 лет в городе построено 13,7 млн. квадратных метров жилья. При этом построено 45 детских садов и 21 школа. И это из крупных городов один из лучших результатов: только Казань немного больше школ построила, все остальные города нам уступают. Но, учитывая объём жилой застройки, есть дефицит мест в школах. Детскими садами практически всё построенное жильё обеспечено, и даже есть территории, где детские сады высвобождаются и в них размещаются начальные школы. А в отношении среднего образования дефицит составляет порядка 20 тыс. мест.

В этой связи, по поручению Губернатора области, мэрия города подготовила перечень из 17 объектов, которые необходимо построить, – это более 15 тыс. мест в школах, – для того, чтобы нивелировать последствия активного строительства и отставания социальной инфраструктуры.

Конечно, бюджет будет продолжать осуществлять строительство социальной инфраструктуры. Город продолжает строить объекты в рамках национальных проектов. С 2002 года бюджет обеспечивал 100 % строительства объектов социальной инфраструктуры. Сейчас есть предложение, которое звучало и в правительстве области, и в министерстве строительства области, и далее в Совете и в Региональном деловом клубе строителей, которое является идеологией рассматриваемого документа, что бюджет будет продолжать финансировать, но 50 на 50.

Как это рассчитывается? Объём необходимой социальной инфраструктуры на количество квадратных метров нормативно установлен. Стоимость квадратного метра объектов социальной инфраструктуры, которая обходится бюджету, считается. Фактически сегодня строительство для обеспечения жилья социальной инфраструктурой составляет 9750 рублей за квадратный метр в себестоимости строительства жилья. В этой связи в документе предложено установить 50-процентный расчёт и установить стоимость 5000 рублей на квадратный метр.

Из этого расчёта предлагаются разные варианты заключения соглашений: на строительство школы (крупным застройщиком), когда фактически застройщик оплачивает проценты по кредитам как взносы на социальную инфраструктуру, а бюджет через 3-4 года выкупает объект по стоимости госэкспертизы. Второй вариант – обеспечение перечисления средств непосредственно в бюджет города, которые далее используются в соответствии с программой развития школ. Третий вариант – выкуп земельных участков, которые в настоящее время зарезервированы под объекты социальной инфраструктуры, и передача их городу согласно оценке, которую производит город. И другие модели, которые могут быть установлены, принимаются к обсуждению.

Сегодня рассматривается порядок взаимодействия. Пока рано говорить о том, каким документом порядок будет утверждён. Это будет далее обсуждаться с депутатским корпусом, с комиссией Совета депутатов города по градостроительству. По аналогии с опытом Перми, пока предполагается утверждение Советом депутатов города.

На заседании президиума Совета этот документ в первом приближении был обсуждён, были получены замечания. Часть замечаний уже учтена.

ЗАДАЛИ ВОПРОСЫ И ВЫСТУПИЛИ:

Гаврилов Е. В., который отметил, что проблема появилась из-за фактического запрета на выдачу разрешений на строительство. Большинство застройщиков сейчас находится в патовой ситуации, так как они не могут начинать новые объекты. 300 тыс. квадратных метров, которые не начали строить – это огромная цифра для города. Строительная отрасль – это локомотив экономики Новосибирска. Она связана и с заводами стройматериалов, и с другими предприятиями. Все оказались в патовой ситуации, когда прокуратура требует немедленно решить вопрос дисбаланса социальных объектов.

На сегодняшний день, по информации министерства строительства области, уже есть дефицит в 17 школ. И, по сути, позиция прокуратуры такая: давайте сначала устраним этот дефицит по школам, а потом продолжим строить. Но этот дефицит возник не сегодня, эта история очень давняя. С учётом того, что за 10 лет в городе построена 21 школа, то 17 школ город без участия бизнеса будет строить 8-9 лет. Прокуратуру не устраивает та скорость строительства социальных объектов, которая сейчас есть в Новосибирской области. Поэтому в муках родилось решение, что бизнесу, как всегда, необходимо принимать участие в решении вопроса по строительству социальных объектов.

Цифра выверялась долго. Застройщики не могут себе позволить взять на себя всю сумму в размере 9750 рублей. По итогам огромного количества совещаний, проведённых за последние недели на площадках министерства строительства области, Регионального делового клуба строителей, Совета, департамента строительства и архитектуры мэрии, была предложена цифра 5000 рублей.

Можно сейчас сидеть и ждать, что ситуация как-то рассосётся. Но так не будет: само не растает и не рассосётся. Как показывает, опыт других городов, на который указывает прокуратура, бизнес должен включиться в решение социальных вопросов.

Предложенная к рассмотрению версия документа родилась 2 часа назад. Это связано с тем, что документ постоянно дорабатывается. И эта версия не

окончательная. Мы предлагаем её взять в качестве основы, после чего будет продолжена доработка уже в Совете депутатов города. У нас будет возможность принять активное участие в последующей работе над документом.

Важный момент, который звучал в обсуждениях, – это то, что 5000 рублей являются не для всех застройщиков подъёмными. Эта цифра берётся за основу, но в дальнейшем она будет дифференцирована. Сейчас нужно как можно быстрее отпустить ситуацию с выдачей разрешений на строительство. Но у всех есть понимание, что есть проекты, например, на окраинах города, с совершенно другой стоимостью квадратного метра, для которых 5000 рублей – очень большая цифра. Поэтому вопрос дифференциации будет решаться в ближайшие несколько месяцев, прежде всего на площадке Совета.

У застройщика есть возможность выбрать, каким образом он будет участвовать в строительстве социальной инфраструктуры, отталкиваясь от 5000 рублей, т.е. половины себестоимости создания среднего места в школе и детском саду. В документе, соответственно, есть 4 примера соглашения между муниципалитетом и застройщиком.

Первый вариант касается прежде всего небольших проектов, где нет возможности ни купить рядом земельный участок, ни построить школу или детский сад. Он заключается в переводе денежных средств застройщиком в бюджет города. Первую часть платежа (50 %) застройщик вносит до получения разрешения на строительство, а вторую (тоже 50 %) – в течение года после получения разрешения на строительство.

Второй вариант – это строительство социального объекта в непосредственной близости от жилого комплекса, возводимого застройщиком. Здесь возможность для застройщика построить объект самостоятельно и безвозмездно передать его в муниципальную собственность, опять же отталкиваясь от суммы в 5000 рублей за квадратный метр. Наличие социального объекта рядом с жилым комплексом безусловно влияет на увеличение продажной стоимости квадратного метра жилья и потому выгодно застройщику. Здесь есть интерес застройщика быстрее построить объект. При этом объект должен быть построен к моменту, когда не более 50 % жилого комплекса будет введено в эксплуатацию.

Третий вариант, когда объём жилья не очень большой, но школа и детский сад на территории жизненно необходимы. Застройщик строит социальный объект за свои деньги, но муниципалитет выкупает объект в течение трёх лет. Стоимость школы составляет порядка 2 млрд. рублей, а у застройщика по сумме вноса получается 1/2 или 1/3 школы. В этом случае взносом застройщика являются проценты за пользование банковским кредитом. Это большие средства, особенно при нынешнем уровне банковской ставки. Для

бюджета это экономия, так как город получает готовый объект и выкупает его в течение трёх лет по себестоимости.

Четвёртый вариант – это выкуп земли и передача её в муниципальную собственность. Это в тех случаях, когда речь идёт о больших земельных участках, когда цена земельного участка в соответствии с оценкой как раз составляет взнос. Муниципалитет будет осуществлять оценку земли аккредитованными компаниями.

Кондратьев А. В., который напомнил, что в 2023 году постановлением мэрии города была создана рабочая группа с участием 4 председателей комиссий городского Совета – по муниципальной собственности, по градостроительству, по социальной инфраструктуре и по контролю за органами местного самоуправления, совместно с департаментом образования мэрии. Может быть жёсткая позиция прокуратуры, но объективно сегодня в ряде территорий строить при прочих равных, если непонятна перспектива с социальной инфраструктурой, нельзя.

Поэтому этим проектом решения мы заходим на диалог совместно с правительством области с контролирующими органами, в рамках которого ряд территорий, где 17 обозначенных объектов, крупные застройщики будут строить самостоятельно. Вопрос только в нашем содействии совместно с министерством строительства области, чтобы были более комфортные условия по кредитованию. Сегодня по 5 из 17 школ мы готовим проекты, чтобы осуществлял застройщик самостоятельно. Областной бюджет не резиновый: он может финансировать сегодня 4 школы, а нам надо больше строить. Поэтому там, где бюджет, уже готовы проекты с экспертизой, будет строительство осуществляться подрядными организациями, которые по конкурсу будут выбраны. Крупные застройщики сейчас проектируют и начинают строить, далее с выкупом и, соответственно, с поддержкой бюджета.

И остальные модели, которые Гаврилов Е. В. озвучил. У нас все эти соглашения уже в стадии реализации, которые заключались в 2023 году. Получено территорий в муниципальную собственность для строительства 8 школ. Ведётся капитальный ремонт школ. 5 соглашений заключено по детским садам: два планируются к выкупу по стоимости строительства, три, исходя из большого объёма строительства, передаются безвозмездно муниципалитету.

Анализировали несколько документов других городов. За основу взяли опыт Перми, где такой документ утверждён городской Думой. На его основе заключаются соглашения с застройщиками, и он устоял в судебных разбирательствах.

Рассматриваемый проект пока является идеологией. Он будет корректироваться. Его ещё не видел правовой департамент мэрии.

Насторожились юристы Совета депутатов, с которыми нужно будет работать. Важно, чтобы лейтмотив мы сейчас задали.

Павлов А. В., который обратил внимание, что в зале отсутствуют лица, которые могут подтвердить то, что Совет собирается принять. То, что 5000 рублей с квадратного метра, допустим, мы согласны, но согласна ли с этим прокуратура.

Кондратьев А. В., который заметил, что сейчас Совет рассматривает проект документа: устраивает такой вариант или нет. Если даже прокуратуру пригласить, на заседании Совета они выступать не будут.

Павлов А. В., который выразил сомнение в правильности расчёта по школам, что категорически их не хватает. Необходимо считать не всех, кто учится, а только тех, кто прописан, и тогда расчёты пойдут совсем в другую сторону.

Кондратьев А. В., который отметил, что расчёты произведены исходя из объёмов строительства.

Ахметгареев Р. М., который обратил внимание, что не идёт речь о переходе на учебный процесс в одну смену даже со строительством этих 17 школ и ещё 6 школ, строящихся в рамках концессии. Мы говорим об обеспеченности объёма строительства на соответствие предоставляемых мест. Сегодня 172 школы из 208 школ учатся в 2 смены и более. Поэтому говорить о том, что не очень правильно произведён расчёт, абсолютно неверно. Каждый просто считает свой микроучасток. Чем ближе к центру, тем плотнее. Но основная проблема сегодня на окраинах, там, где переполненность в 3 раза. А в Новомарусино и Дивногорске полное отсутствие образовательных организаций. Поэтому расчёт абсолютно выверенный не одним годом и абсолютно не исходит из составляющей прописки, а из реального заполнения.

Павлов А. В., который согласился, что основная напряжённость на окраинах города, где по 12-13 первых классов. И в то же время Гаврилов Е. В. говорит о том, что надо застройщикам на окраинах дать послабление по размеру взноса.

Ахметгареев Р. М., который обратил внимание, что, когда застройщик продекларировал школу, а её нет, – это фактор социальной напряжённости, когда приходится уплотнять и двигать в какую-то сторону потоки детей сотнями. 6 школ, которые из 17 определены, стабилизацию этого процесса не решают. И, соответственно, другая составляющая по новым территориям, где мы видим хотя бы предложенную другую схему.

Кондратьев А. В., который отметил, что каждый год будет ещё добавляться по 1,5 млн. квадратных метров жилья. А речь идёт по состоянию

на сегодня с учётом 1,5 смен. 17 школ – это прямо болевые точки, в том числе и территория в районе улиц Кирова и Шевченко.

Ильченко В. Н., который считает положительным включение рассрочки платежа: 50 % до получения разрешения на строительство и 50 % через год после. По-прежнему отсутствует в документе какая-либо привязка с земельным участком и с обязательством мэрии о выдаче разрешения на строительство. Потому что отказы происходят на основании требования невыполнения проекта планировки в части обеспеченности социальной инфраструктурой. От того, что будет внесён взнос, требование проекта планировки не станет выполняться. Здесь тогда мэрия должна в случае внесения взноса признавать, что требования снимаются, считаются выполненными.

Кондратьев А. В., который ответил, что не будет это в документе указываться. Создана рабочая группа, которая сначала принимает решение о целесообразности той или иной модели, которая будет утверждена. После утверждения целесообразности идёт заключение соглашения, а далее – выдача разрешения на строительство. В рабочей группе есть представитель городской прокуратуры.

Ложкин А. Ю., который сообщил, что в марте Советом депутатов города будут утверждены поправки в Правила землепользования и застройки города, которые как раз устанавливают, что не допускается выдача разрешения на строительство при отсутствии социальной обеспеченности, и что эта позиция может быть снята при заключении соглашения. Эта норма уже прошла публичные слушания.

Ильченко В. Н., который задал вопрос относительно строительства школ. Сейчас рассматривается одно соглашение, в котором очень странно формулируется: в случае предоставления федеральной субсидии, областного бюджета и т.д., т.е. очень длинная цепочка, в результате которой не понятно, кто платит.

Кондратьев А. В., который предложил в этом случае дать информацию от банка, как должно звучать предложение.

Павлов А. В., который обратил внимание на продолжительность прописанной процедуры: 30 рабочих дней рассматривается предложение застройщика, потом 7 рабочих дней готовится соглашение, потом 10 рабочих дней идёт подписание мэром. Это 2,5-3 месяца.

Кондратьев А. В., который предложил сжать всё до месяца.

Павлов А. В., который задал вопрос о том, когда застройщик должен выходить с предложением: сразу после покупки земли? После экспертизы?

Кондратьев А. В., который попросил уточнить, с каким предложением: каким образом решать в этой локации вопрос с социальной инфраструктурой?

Понятно же, о каком объёме строительства, согласно нормам градостроительного проектирования, идёт речь. Соответственно, понятно, какая нагрузка появляется на социальную инфраструктуру. Далее идут переговоры с департаментом образования мэрии, какая в этой локации обеспеченность, какие варианты наиболее эффективны.

Федорченко М. В., который задал вопрос по поводу уплаты налогов. Смогут ли застройщики поставить эти затраты себе в расходы, если нет жёсткой связи между предоставлением разрешения на строительство и собственно этим платежом? Стоит спросить налоговую инспекцию.

Ложкин А. Ю., который считает, что это вопрос взаимодействия с федеральными органами. Это не вопрос исключительно города Новосибирска, этот вопрос стоит абсолютно во всех крупных городах, которые сегодня развиваются. И на федеральном уровне также рассматривается вопрос об инфраструктурном сборе и инфраструктурных соглашениях с внесением соответствующих поправок в законодательство. Если такие поправки будут внесены, тогда это можно будет относить на затраты и, соответственно, вопрос с налоговой инспекцией будет снят. Сегодня можно действовать только в рамках условно-добровольных соглашений.

Мартыненко В. Я., который обратил внимание, что, по инициативе сверху, образовалось такое понимание, что крупные застройщики должны строить школу сами. Сколько у нас застройщиков подпадает под понятие крупных? Даже на больших площадках строится по 2 дома в год, нет потребности больше строить, а объём строительства ещё на 10 лет. На школу нужно 2 млрд. рублей. Объективно ни один банк, ни один экономический субъект, ни один застройщик не в состоянии эту ситуацию таким образом смоделировать, чтобы хоть какая-то логическая экономическая обоснованность в этой ситуации была.

Если посмотреть подписанное соглашение по Ключ-Камышенскому Плато, то застройщик обязуется построить школу, а дальше эта ситуация ничем не урегулирована ни с правовой точки зрения, ни с банковской. Должна быть гарантия выкупа. И в ограниченный период времени. Не так, как там написано, что в течение трёх лет возможен выкуп. Потому что стоимость 2 млрд. рублей будет щёлкать 300 млн. в год процентов. Ни один застройщик 300 млн. в год никуда не распишет. На два жилых объекта не повесишь 300 млн. процентов. Банк просто не даст проектного финансирования, потому что экономическая несостоятельность формируется объекта.

При этом, если взять 5000, 1 млн. квадратных метров, то мы имеем 5 млрд. в год. Объективно понятные средства. Срок строительства школы – 2 года. Т.е. на средства застройщиков можно строить в течение двух лет 5 школ.

Это хороший темп. И если ещё применить «финансовую эквилибристику», можно привлечь ещё столько же средств – банковских, небанковских, размазать проценты. Единственное, что нужно решить вопрос, по какой схеме строить вот эти школы, там, где застройщики якобы берутся за свой счёт строить. То, что можно сделать колхозом, нельзя в одиночку сделать.

Выступающий лично потратил 2 с лишним года на обсуждение этого вопроса в верхних эшелонах власти – с губернатором. В марте прошлого года был получен «отлуп» от губернатора, что не имеет право подписать договор область о выкупе школы на начальной стадии.

Кондратьев А. В., который отметил, что не очень подходящий пример из «Ясного Берега», поскольку строительство школы ведётся уже 7 или 8 лет.

Большой вопрос с пятью крупными застройщиками, которым с банками требуются консультации, с правительством области, поскольку гарантированно муниципалитет не выкупит школы. Его нужно в отдельную плоскость увести.

Действительно, можно и так моделировать ситуацию: застройщики заплатят 5 млрд. рублей, и можно 5 школ начать строить. Но у нас 17 школ в планах, и ограниченное количество подрядных организаций – три на весь город. Поэтому, дай Бог, чтобы мы строили 4 школы в год. Других и не хочется допускать до строительства таких объектов, есть печальные примеры. Поэтому нужно, чтобы застройщики начали строить какой-то объём на своих площадках.

Рязанцев М. В., который обратил внимание, что общественности больше интересна прозрачность процедуры, когда всё прописано на бумаге, а не какая-то комиссия решает вместе с прокурором за закрытыми дверями. Есть слово основное, которое всех смущает, – «добровольное». Добровольность определяет не мэрия, а совершенно другая структура, которую уже называли много раз. Поэтому мэрии единственное, что можно сделать, чтобы сделать прозрачной процедуру, – опубликовать соглашение вместе с разрешением на строительство. Есть уверенность, что через несколько лет появятся ситуации, что разрешение на строительство есть, а списка добровольных соглашений нет. Поэтому необходимо публиковать на муниципальном портале все соглашения в том или ином виде.

Генеральный план города принят в 2021 году, Правила землепользования и застройки города – тоже в 2021 году. А проекты планировки не сильно соответствуют Генеральному плану, потому что социальных объектов в них заложено больше, чем в Генеральном плане – в 2-3 раза на некоторых площадках. Наверное, для того, чтобы была доступность социальных объектов. В связи с этим предложение к департаменту строительства и архитектуры мэрии придерживаться Генерального плана, потому что в проекте решения

прописано, что финансироваться будут только те площадки, которые есть в Генеральном плане и в Программе развития социальной инфраструктуры.

Третий момент касается изъятия земельных участков. У нас промышленные зоны переводятся в жилую застройку просто решением Совета депутатов города. И при этом застройщики потом приходят и просят также взять землю под социальные объекты. Мало того, что не участвуют, ещё и просят им доплатить за то, что мэрия решила строить. На земельной комиссии мэрии уже раза четыре такие вопросы звучали. Такая практика вредит. Когда промышленный участок переводят под жилую застройку, его владелец должен передать земельный участок под социальный объект мэрии города.

Кондратьев А. В., который подчеркнул, что рассматриваемый проект решения не касается территорий, охваченных комплексным развитием. На территории комплексного развития реализация идёт в рамках договора, когда застройщик обязан будет осуществить строительство школы с последующим выкупом гарантированно в конкретные сроки муниципалитетом.

Журавков А. Ю., который обратил внимание, что основным документом для развития площадки будет отраслевое техническое задание, которое готовит мэрия города. Это главный документ, который необходимо отразить.

Что касается ценообразования, то по формуле получается, что детский сад – 1500 рублей, школа – 3500 и получилось 5000. Так мы строим школы или мы строим школы и детские сады? Если мы строим школы, то почему у нас 5000? Тогда надо формулу расчёта поправить и сделать чисто школьную.

Гаврилов Е. В., который отметил, что, если брать в среднем температуру по больнице, то мест в детских садах в городе вроде как уже хватает. Но есть настолько острые участки, где ситуация возможно даже хуже, чем со школами, и там нужно строить детские сады. Поэтому нельзя убирать детские сады.

А что касается социальных взносов, то это действительно обсуждалось на президиуме Совета, и говорилось, что мы сейчас решаем общую важную социальную задачу. Самые горящие 17 школ, которые подтвердил министр строительства области, это приблизительно 30 млрд. рублей. Мы прикинули со строителями, что 15 млрд. мы за 3 года собираем. Осталось только уговорить другую сторону, чтобы они тоже 15 млрд. внесли. И тогда решается вопрос по школам.

Что касается Перми, чей опыт был взят за основу, они уже решили вопрос с детскими садами, но от взноса не отказались. У них сейчас по взносам продолжается строительство школ, музыкальных школ, библиотек и спортивных залов для детей. Поэтому сейчас необходимо сначала решить вопрос по школам. Никто не будет уговаривать строить то, что не нужно.

Кычков А. А., который попросил уточнить, что есть какой-то документ, который сейчас запрещает смену назначения участка, помимо механизма комплексного развития территорий. То, что Рязанцев М. В. поднял вопрос. Или он планируется к принятию? Т.е. в какой момент должны возникать обязательства? В Москве есть такая практика: смена назначения – от 30 до сколько-то в зависимости от районов города. Мы здесь косвенно замахиваемся на то, что не отрегулировано в Налоговом кодексе и говорим, что будем двигаться и будем доказывать. Давайте и в этой части будем двигаться и доказывать. Понятно, что у них федеральное законодательство, но по факту земля даётся под лодочные станции, под всё, что угодно, дальше она становится жильём, – в этот момент и возникает нагрузка на бюджет. А в этот момент должна быть плата, в этот момент должен быть расчёт нагрузки.

Необходимо отрегулировать, в какой момент, хотя бы рамочно, появляются обязательства. Второе – ввести плату за смену назначения участков, как в Москве. Всё будет честно и прозрачно, как со школами. Это даже лучше принять сейчас, потому что это основная вещь, которая и пополнит бюджет.

Ложкин А. Ю., который обратил внимание, что это две разные модели – плата за смену разрешённого использования и инфраструктурный сбор. После анализа законодательства было принято решение двигаться не по московскому варианту, потому что пермский опыт больше соответствует законодательству, меньше рисков, что он может быть оспорен. Когда в перспективе будут внесены нормы в федеральное законодательство, тогда, соответственно, наше решение будем поправлять.

Гудков А. А., который задал вопрос о том, делал ли кто-то расчёт, насколько увеличится стоимость одного квадратного метра для покупателя. Это не 5000, потому что банковские проценты лягут на покупателя. А какой процент сейчас невыкупленных квартир из тех, что построены в 2023 году? Мы создаём мёртвую зону не выкупленных, но сданных территорий жилого фонда.

Кондратьев А. В., который заметил, что можно добиться, что всё, что пока не продано, будет продано, потому что ничего нового строиться не будет.

Гаврилов Е. В., который предложил принять за основу подготовленный департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска проект решения Совета депутатов города Новосибирска «Об утверждении Порядка заключения соглашения о сотрудничестве между застройщиком и муниципальным образованием город Новосибирск для развития социальной инфраструктуры города Новосибирска» (приложение) и вынести его на дальнейшее согласование в структурных подразделениях мэрии города Новосибирска и в Совете депутатов города Новосибирска.

Председательствующий поставил на голосование предложение Гаврилова Е. В.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 33.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение поддержано.

2. СЛУШАЛИ: Гаврилова Е. В., который сообщил, что внесение изменений в Регламент работы Совета связано с тем, что постановлением мэрии города № 6950 от 11.12.2023 были внесены изменения в Положение о Совете. В первую очередь они коснулись порядка формирования президиума Совета, порядка принятия решений на заседаниях президиума и других, по большей части, технических моментов. Соответственно, необходимо привести Регламент работы Совета в соответствие с изменившимся Положением о Совете.

Кроме того, в новой редакции Регламента учтён опыт работы Совета и его органов, накопленный с ноября 2016 года, когда была принята действующая сейчас редакция Регламента.

Регламент был заранее разослан всем членам Совета. Если нет вопросов, прошу проголосовать за новую редакцию Регламента.

ЗАДАЛИ ВОПРОСЫ И ВЫСТУПИЛИ:

Вопросов и выступлений не было.

Председательствующий поставил на голосование предложение Гаврилова Е. В. об утверждении новой редакции Регламента работы Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска по вопросам градостроительства (приложение).

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 34.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

3. СЛУШАЛИ: Гаврилова Е. В., который напомнил, что сейчас в Совете сформировано 4 комиссии: по нормативам, по общественным пространствам, по транспорту и по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья. В связи с тем, что работа комиссии по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья была плотно связана с работой комиссии по нормативам, то

последнее даже заседание этой комиссии проводилось совместно с комиссией по нормативам.

В комиссии по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья Совета осталось 5 человек, из них 4 находятся одновременно в комиссии по нормативам. Поэтому есть предложение упразднить комиссию по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья, чтобы не возникало лишних вопросов, почему комиссия есть, а её работы нет.

ЗАДАЛИ ВОПРОСЫ И ВЫСТУПИЛИ:

Кондратьев А. В., который предложил при упразднении комиссии по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья Совета учесть, что полномочия и направление деятельности комиссии передаётся комиссии по нормативам.

Председательствующий поставил на голосование предложение об упразднении комиссии по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья Совета с передачей рассматриваемых ею вопросов комиссии по нормативам Совета.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 34.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

4. СЛУШАЛИ: Гаврилова Е. В., который сообщил, что 11 декабря 2023 года было подписано постановление мэрии № 6950, которым были внесены изменения в Положение о Совете. В том числе изменения коснулись порядка формирования президиума Совета.

Это связано в том числе и с тем, что ранее избранные члены президиума Совета часто могли отсутствовать по тем или иным причинам в городе, и часто даже не было кворума на заседании президиума. Поэтому сейчас в состав президиума входят больше персоналий по должности.

Теперь, в соответствии с Положением о Совете, максимальное число членов президиума – 15 человек (ранее было 13). Автоматически в состав президиума входят: председатель Совета, первый заместитель председателя Совета, заместители председателя Совета, секретарь Совета, председатели комиссий Совета и заместители председателей комиссий Совета.

Сейчас в Совете 3 комиссии. Их председатели – Журавков А. Ю., Свечникова И. Б. и Ашурков В. Ю. В комиссии по нормативам Совета есть заместитель председателя – Галитаров Н. Д. В комиссиях по транспорту и по

общественным пространствам заместители председателей будут избраны из составов членов комиссий на ближайших заседаниях.

Получается, что 11 мест в президиуме Совета определены. Соответственно, можно включить в состав президиума Совета ещё 4 членов Совета.

Звучало мнение, что надо кого-то из новых членов Совета включить в президиум. Но мы, к сожалению, не знаем, как новые члены Совета будут работать. Поэтому есть предложение оставить в президиуме Совета четверых самых активных наших участников – Рязанцева М. В., Иваненко Т. Ю., Ансимова М. В. и Филиппова В. Н.

ЗАДАЛИ ВОПРОСЫ И ВЫСТУПИЛИ:

Ложкин А. Ю., который обратил внимание, что ещё двух человек делегируют в состав президиума Совета комиссии Совета по транспорту и по общественным пространствам, которые изберут из своего состава заместителей председателей комиссий.

Журавков А. Ю., который предложил поддержать предложение Гаврилова Е. В.

Кондратьев А. В., который обратил внимание, что в состав Совета включено много новых членов. Может быть есть у кого-то готовность включиться в открытую работу президиума Совета?

Филиппов В. Н., который задал вопрос по новому Регламенту Совета, что заместителем председателя комиссии может быть избран не член Совета. И тогда получается такая коллизия, что не член Совета становится членом президиума Совета.

Ложкин А. Ю., который обратил внимание, что в Регламенте Совета предусмотрено, что в этом случае заместитель председателя комиссии Совета не входит в состав президиума Совета. Членами президиума Совета могут быть только члены Совета.

Гаврилов Е. В., который отметил, что в заседаниях президиума Совета могут участвовать все члены Совета.

Председательствующий поставил на голосование предложение о включении в состав президиума Совета Рязанцева М. В.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 34.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

Председательствующий поставил на голосование предложение о включении в состав президиума Совета Иваненко Т. Ю.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 34.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

Председательствующий поставил на голосование предложение о включении в состав президиума Совета Ансимова М. В.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 34.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

Председательствующий поставил на голосование предложение о включении в состав президиума Совета Филиппова В. Н.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 34.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

Председательствующий



А. В. Кондратьев

Секретарь



О. Л. Галимова

Составил:

Дедюхин А. Д.

тел. (383) 222-05-32