

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания №36**  
**комиссии по нормативам**  
**Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска**  
**по вопросам градостроительства (далее – комиссия по нормативам)**

1 февраля 2023 года  
16:30

г. Новосибирск  
ул. Каменская, 32, оф. 605

**Присутствовали:**

**Председатель комиссии по нормативам:**

Журавков А.Ю.

**Члены комиссии по нормативам:**

Ложкин А.Ю.

Лукьянов С.А.

Мартыненко В.Я.

Матвеев А.В.

Павлов А.В.

Рязанцев М.В.

Федоров В.А.

Федорченко М.В.

Филиппов В.Н.

**Члены Совета:**

Гаврилов Е.В., заместитель председателя Совета.

Иваненко Т.Ю.

Мазур А.В., председатель комиссии по транспорту Совета.

Свечникова И.Б., председатель комиссии по общественным пространствам Совета.

Серпенинов А.А.

**Приглашенные и иные лица:**

Бондаренко С. В., депутат Совета депутатов города Новосибирска.

Бутко Р.В., начальник отдела градостроительного зонирования территорий Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.

Дедюхин А.Д., руководитель аппарата Совета.

Драбкин А.П., начальник Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.

Зырянов Б.С., представитель филиала «Брусника.Сибкадемстрой» ООО «Брусника».

Епур А.Г., консультант отдела градостроительства управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска.

Ерошенко А.А., представитель группы компаний «Расцветай».  
Ильченко В.Н., глава группы компаний «ВербаКапитал».  
Каверзина С.В., депутат Совета депутатов города Новосибирска.  
Котова М.А., представитель группы компаний «Расцветай».  
Никитин А.В., помощник депутата Совета депутатов города  
Новосибирска Бондаренко С.В.  
Пичугина Е.В., журналист сетевого издания «НГС.Новости».  
Позднякова Е.В., заместитель начальника Главного управления  
архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.  
Сережина Н.С., юрист аппарата Совета.  
Сумин А.Ф., помощник депутата Совета депутатов города  
Новосибирска Бондаренко С.В.  
Трубников С.М., депутат Совета депутатов города Новосибирска.  
Тыртышный А. Г., заместитель председателя Совета депутатов города  
Новосибирска.  
Улитко Е.В., начальник управления архитектурно-строительной  
инспекции мэрии города Новосибирска.  
Фаткин И.Ю., главный архитектор Новосибирской области.

**Председательствующий – Журавков А.Ю.**

Председательствующий объявил о правомочности заседания комиссии по нормативам: на начало заседания присутствуют 10 из 14 членов комиссии по нормативам.

Федорченко М.В. и Филиппов В.Н. покинули заседание в ходе обсуждения вопроса №1 повестки дня.

Повестка дня утверждена решением комиссии по нормативам.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

«ЗА» - 10.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

**Повестка дня:**

1. О предложении дополнить Правила землепользования и застройки города Новосибирска в части возможности размещения апарт-отелей в пределах территориальных зон только при наличии обеспеченности территории объектами соцкультбыта и по определению параметров по машино-местам для объектов капитального строительства «гостиницы» в зависимости от видов гостиниц.

*Докладчик – член комиссии по нормативам Ложкин А.Ю.*

*Содокладчики – начальник управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска Улитко Е.В., главный архитектор Новосибирской области Фаткин И.Ю., члены комиссии по нормативам Павлов А.В., Федорченко М.В., Филиппов В.Н.*

2. О предложении о внесении изменений в ст. 37 «Зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1)» Правил землепользования и застройки города Новосибирска.

*Докладчик – начальник отдела градостроительного зонирования территорий Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Бутко Р.В.*

**По первому вопросу:**

Ложкин А.Ю. сообщил, что в Министерство строительства Новосибирской области поступило предписание прокуратуры в части нормирования строительства апартаментов. Мэрия города была ознакомлена с этим постановлением. Министерство строительства Новосибирской области планирует внесение изменений в региональные градостроительные нормативы в части регулирования машино-мест и обеспечения апартаментов объектами социальной инфраструктуры.

Управление архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска представило информацию о 15 объектах, в которых расположены нежилые помещения (апартаменты) и которые по состоянию на 30.12.2022 года находились в стадии строительства. Большая часть этих объектов обеспечивается машино-местами по нормативам, установленным для гостиниц. Исключением является гостиница на ул. Кирова (ЗАО «СД Альфа Капитал»), где обеспеченность составляет почти 2,5 машино-места на номер или порядка 1 машино-места на проживающего. В большинстве объектов гостиничные номера средней площадью от 21 до 40 м<sup>2</sup>. Исключением является гостиница на ул. Кирова (ЗАО СД «Альфа Капитал»), где средняя площадь номера составляет около 300 м<sup>2</sup>. В большинстве объектов предусматривается проживание в номере одного человека. Исключением являются гостиницы на ул. Кирова (ЗАО «СД Альфа Капитал»), на ул. Краузе (ООО СЗ «Инфинити»), на ул. Тополевой (ООО «Многопрофильная клиника»), где число проживающих в номере от 1,30 до 2,53. Кроме объекта на ул. Краузе нет случаев, когда здание нормативно соответствует многоквартирному жилому дому или отсутствуют ограничения, но строится не жилой дом, а гостиница.

Задача сегодняшнего рассмотрения вопроса состоит в том, чтобы предложить юридический механизм, который позволит отделить настоящие гостиницы и апарт-отели, предназначенные для временного пребывания, от жилых домов, маскирующихся под гостиницы. Т.е. необходимо выработать систему градорегулирования, которая позволила бы безболезненно строить апарт-апартаменты и поставить препятствия перед теми, кто строит фактически жильё.

Улитко Е.В. отметил, что строительство апарт-апартаментов в Новосибирске возрастает. В настоящее время, если сравнивать его со строительством жилья, то это почти 10%.

Апартаменты нужны в крупных мегаполисах. Но нужно регулировать их строительство. Уже есть реализованные объекты с разными результатами, и нужно выйти на регулирование, основываясь на опыте этих объектов.

Фаткин И.Ю. обратил внимание, что невозможно однозначно решить проблему одной цифрой. Одно из предложений – приравнять количество номеров в апартаментов к количеству парковочных мест, в том числе это заместитель губернатора Теленчинов Р.А. предлагал на рассмотрении с прокуратурой. Прокуратура требовала ещё большего – обеспечения апартаментов социальной инфраструктурой как жилья. Также от них поступало предложение, чтобы номер с «мокрой зоной» (кухней) приравнивать к квартире.

В противовес приводились аргументы, что объект может сдаваться как нежилое здание и необязательно как гостиница, апарт-апартаменты, и регулирование не поможет, потому что рынок хитрее, он найдёт выход, чтобы называть объект по-другому. Кроме того, сдав объект, реконструировать его тут же, т.е. без получения разрешения пробить дыры, поставить стояки и установить всё необходимое оборудование, и это никак нельзя будет проконтролировать.

Федорченко М.В. напомнил, что в федеральном законодательстве отсутствует понятие «апартаменты», поэтому в данном случае речь идёт о регулировании гостиниц. В положении о классификации гостиниц, утверждённом постановлением Правительства РФ, к категории апарт-апартаментов относится номер площадью не менее 40 м<sup>2</sup>, состоящий из двух и более комнат, с двуспальной кроватью, с мини-кухней, и даже перечислено, какие должны быть кухонные приборы.

В соответствии с законом о туристической деятельности, под гостиницей понимается средство размещения, представляющее гостиничные услуги. Жилищным кодексом РФ жилым помещением признаётся изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным

и техническим правилам и нормам. Апартаменты в качестве жилых помещений не рассматриваются.

Почему у нас сейчас строятся апартаменты? Об этом много говорит Правительство РФ, вице-премьер Хуснуллин М.Ш. говорил. Причины очевидны: неурегулированность генпланов в части зонирования, неурегулированность парковочного пространства, необеспеченность социальной инфраструктурой.

У нас сейчас, по разным оценкам, сдаётся до четверти не жилья, а апартаментов. Но понятно, что не может быть четверть помещений для временного размещения. Действительно, есть достойные объекты: «Снежная миля», «Инские холмы» и др., но в конечном итоге это всё приводит к очень плотной застройке.

Почему для застройщика это выгодно? Снижаются затраты (можно использовать земельный участок, на котором нельзя строить жильё), к апартаментам применяются более лояльные градостроительные нормы. Застройщик не обязан обеспечивать апартаменты социальной инфраструктурой.

Для потребителя безусловный плюс – более низкая цена, а также отсутствие ограничений по перепланировке. А проблемных вопросов достаточно много: не распространяются нормы СанПиН для жилых помещений, стоимость коммунальных услуг рассчитывается как для юридических лиц, налог на недвижимость выше на 2%, управление комплексами апартаментов не урегулировано, возникают конфликты с теми, кто использует помещение под офис, временная регистрация и др.

Надо решать последовательно два вопроса:

- 1) нужны ли в городе апартаменты?
- 2) если они нужны, то что с ними делать?

Павлов А.В. сообщил, что в качестве основного довода необходимости регулирования строительства гостиниц приводится то, что апартаменты реализуются как жильё. Компании, которые представляет содокладчик, всегда информируют потребителей о том, что они покупают апартаменты (информация в договоре долевого участия, на сайте компании, на всех рекламных носителях и т.д.). Каждый покупатель на стадии приобретения апартаментов прекрасно понимает, что там нет парковочных мест, что там нет социальной инфраструктуры.

Кто является целевой аудиторией, приобретающей апартаменты? На основе анализа построенных 6 объектов, 45% - это профессиональные арендодатели. Происходит процесс перехода арендного бизнеса из сектора жилья в апартаменты. 51% - это молодые люди до 30 лет, не имеющие детей,

личного автотранспорта, приезжающие из других городов временно на работу. Ориентированных на постоянное проживание – всего 4%.

Также приводится аргумент, что установленный норматив по машино-местам (15 машино-мест на 100 номеров) значительно ниже, чем для жилья. Но на самом деле апартаменты вообще не нуждаются в парковочном пространстве. Обеспеченность машино-местами в построенных комплексах апартаментов ГК «ВербаКапитал» составляет от 66 до 69% от номерного фонда, а продано только от 6,6 до 36%. И очень часто машино-места покупают жители соседних жилых домов.

Опыт Санкт-Петербурга использовать некорректно, так как стоимость апартаментов там в 2 раза выше, чем в Новосибирске при меньшей себестоимости, а стоимость строительства инфраструктуры примерно одинакова. Поэтому нагрузка на застройщика несопоставима.

Есть очень большое количество земельных участков, которые не подходят для строительства жилья. Но при этом апартаменты часто приходят на смену ветхого фонда и частного сектора.

Те нормативы, которые есть на сегодняшний день, они и так достаточно жёсткие. Возможно, нужно ограничить количество проживающих в номере, площадь номера.

Филиппов В.Н. считает, что нужно регулировать не только строительство объектов «гостиницы», деля их на «хорошие» и «плохие», но и регулировать в целом жилое строительство, потому что рынок жилья изменился за последнее время. В жилую недвижимость вкладываются инвестиционные деньги с целью сдавать в аренду. Как такового типа арендного жилья в многоквартирных жилых домах у нас не появилось.

Сейчас практически не строятся бизнес-центры. Совершенно по-другому стал функционировать город в цифровой экономике. Появляется совершенно новый тип недвижимости, характерный для мегаполисов, который сочетает в себе и временное проживание, и торговлю, и питание, и работу. В «Инских холмах» мы как раз видим реализованный формат плотной городской застройки.

На ул. Блюхера проектируется апарт-отель на 1400 номеров, где будет существенно расширена сервисная зона: из 90 тыс. м<sup>2</sup> около 45 тыс. м<sup>2</sup> будут занимать сервисные помещения, включая подземный паркинг. В сети YE'S, куда войдёт этот апарт-отель, уже 6 аналогичных объектов в разных городах. 89% покупающих в них номера – это инвесторы, и только 11% покупают для собственного проживания. Порядка 78% инвесторов составляют люди от 25 до 40 лет. 61% арендаторов – это корпоративные клиенты (бизнес-туризм, командировки и т.д.), 14% - фрилансеры, 12% - туристы, 11% - студенты. Под посуточное размещение предусмотрено около 15% номеров, а 85% номеров

сдаются в средне- и долгосрочную аренду. Порядка 60-65% имеющихся номеров – это оптимальная часть номеров, которые может эксплуатировать управляющая компания. По стандартам сети YE'S зона парковки должна иметь машино-мест не менее 10% от общего количества номеров, и фактически она составляет 15-20%. Доля постоянно проживающих семей с детьми, имеющих потребность в объектах социальной инфраструктуры, составляет около 5%.

**Задали вопросы и выступили:** Журавков А.Ю., Гаврилов Е.В., Ильченко В.Н., Ложкин А.Ю., Бондаренко С.В., Иваненко Т.Ю., Каверзина С.В., Тыртышный А.Г., Мартыненко В.Я., Рязанцев М.В., Матвеев А.В., Серпенинов А.А., Федоров В.А., Свечникова И.Б.

Ильченко В.Н. обратил внимание, что в Новосибирске апартаменты стали отдельным видом инвестиционной недвижимости. Комплексами апартаментов управлять гораздо легче, так как это нежилые помещения.

По нашему законодательству, нет возможности строить многофункциональные комплексы с большим количеством жилой или для временного пребывания недвижимости. Хорошо регламентированы бизнес-центры и жильё. На стыке, что касается многофункциональной среды в современном городском пространстве, только гостиница позволяет реализовывать её.

Отдельно нужно отметить ситуацию с вырванными из городского пространства участками, которые из-за ограничений не подходят для строительства жилья. Если бы не было строительства апартаментов, то до сих пор бы на набережной в районе «Апарт-Ривера», на улице Инской на месте «Инских холмов» была неблагоустроенная территория. Более того, «Инские холмы» строятся после согласования на всех уровнях определённой концепции. Если сейчас этот процесс затормозить, то будут впустую затрачены огромные усилия и финансовые средства.

Регулирование должно быть в «ручном режиме», потому что универсального решения нельзя придумать. Его не придумали и на федеральном уровне.

Ложкин А.Ю. озвучил предложение: вид разрешенного использования «гостиницы» во всех зонах перевести из основных в условно-разрешённые виды. В этом случае любой объект гостиничного строительства будет рассматриваться индивидуально.

По машино-местам: привязать регулирование к норме площади на одного проживающего, взяв за основу для расчета 28-30 м<sup>2</sup> – норматив жилищной обеспеченности на человека.

Бондаренко С.В. обратил внимание на перегрузку объектов образования в центре города. Считает, что в центре города никаких апартаментов быть не

должно. Апартаменты – это дома-оборотни, которые строятся как гостиницы, а потом превращаются в жилые дома.

Иваненко Т.Ю. согласна, что апартаменты – новый тип жилья, который соответствует развивающемуся мегаполису. Но нельзя отказываться от регулирования их строительства, возможно сначала в «ручном режиме», а затем с установлением нормативов.

Нужно чётко описать две сущности: апартаменты и жильё. У них разная логика с точки зрения городской жизни. Жильё люди стремятся огородить, первый этаж исключается из оборота городской экономики. А в апартаментах первый этаж – это общественные помещения, общественные пространства. Пример дома-оборотня – дом на пересечении ул. Чаплыгина и Красного просп. Гостиница, введённая в эксплуатацию, превращается в жилой дом. Построен сквер, который становится не общественным пространством, а находится за забором. Нужно регулировать именно с точки зрения общественного пространства на прилегающей территории и общественных помещений на 1-м этаже.

Каверзина С.В. обратила внимание, что большая потребность в апартаментах у студентов, так как Новосибирск – город студентов.

Тыртышный А.Г. отметил, что часть проблемы должна решаться на уровне подготовки проектов планировки, чтобы не было возможности у собственника склада в соответствующей зоне сменить назначение и построить гостиницу. Поддержал вариант перенесения объектов «гостиницы» во всех зонах в условно-разрешённые виды.

Мартыненко В.Я. считает, что апартаменты нужны, так как это новый источник инвестиций в город. Что касается машино-мест, то нужно установить параметр, что сервисный номер не более 24 м<sup>2</sup>. Есть ситуации, когда застройщик вынужденно строит апартаменты вместо жилья. Нужно рассмотреть возможность на части таких участков выдавать разрешение на строительство жилья.

Рязанцев М.В. обратил внимание, что многие апартаменты строятся и продаются как жильё. Поэтому надо регулировать их строительство жёстче. Либо переносить строительство гостиниц в условно-разрешённые виды, либо увеличивать плотность и количество машино-мест. Точно надо убрать гостиницы из зон спорта и производства.

Матвеев А.В. отметил, что апартаменты нужны. Есть хорошие проекты, расположенные в местах с развитой транспортной инфраструктурой, но есть и проекты в непонятных местах. Нужно учитывать социальную инфраструктуру, потому что живущим в апартаментах тоже нужна медицинская помощь. Нужно регулировать с помощью проектов планировок.



Лукьянов С.А. считает, что проблема не в апартаментах, а в отставании города в части развития социальной инфраструктуры.

Серпенинов А.А. отметил, что появление апартаментов – это естественное развитие урбанистики в крупных городах.

Федоров В.А. считает, что нужно уделить особое внимание содержанию договоров купли-продажи апартаментов, чтобы потребители чётко осознавали, что они покупают нежилое помещение и что у них не будет возможности в дальнейшем претендовать на социальные услуги.

Свечникова И.Б. поддержала предложение Мартыненко В.Я. по количеству машино-мест в зависимости от площади номера. Перевод в условно-разрешённые виды – это жёсткий рычаг.

Гаврилов Е.В. считает, что при переводе строительства гостиниц в условно-разрешённые виды всё отдаётся на откуп комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, решения которой непредсказуемы. Жёстко регулировать нельзя, но убрать гостиницы из промышленных зон необходимо.

Действующий норматив 15 машино-мест на 100 номеров очень занижен, но доводить его до норматива для жилья нельзя. В апартаментах есть офисы, которым тоже нужны парковочные места.

Бондаренко С.В. считает, что на центр города нужно наложить мораторий по строительству. Если невозможно обеспечить инфраструктурой, то к апартаментам надо подходить как к жилью.

Ложкин А.Ю. предложил:

1. Признать необходимым регулирование строительства апартаментов на территории города Новосибирска.

2. Рекомендовать департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска представить предложения по отнесению вида разрешённого использования «Гостиничное обслуживание» в градостроительных регламентах территориальных зон к условно-разрешённым видам использования.

3. Признать целесообразным установление предельного параметра разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для вида разрешённого использования «Гостиничное обслуживание» из расчёта числа машино-мест по отношению к площади номеров.

4. Рекомендовать департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска проработать вопрос о возможности дифференциации предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства с видом разрешённого использования

«Гостиничное обслуживание» в части предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств в зависимости от средней площади номеров, представить предложения в комиссию по нормативам Совета.

5. Предусмотреть возможность снижения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств на 25% для объектов капитального строительства, расположенных в радиусе пешеходной доступности от входов на станции метрополитена в соответствии с п. 11.35 СП 42.13330.2016.

6. Рекомендовать департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, членам комиссии по нормативам Совета дополнительно проработать вопрос и представить предложения по регулированию размещения объектов капитального строительства с видом разрешённого использования «Гостиничное обслуживание» в зависимости от обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры.

Председательствующий поставил на голосование предложение Ложкина А.Ю.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

**Решение принято.**

**По второму вопросу:**

Бутко Р.В. сообщил о предложении жителя города о внесении изменений в градостроительный регламент зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1) – дополнить условно-разрешённым видом разрешённого использования земельного участка «блокированная жилая застройка (2.3)». В мае 2022 года блокированная жилая застройка была исключена из зоны Ж-1. У граждан возникают проблемы с реализацией прав. Есть ряд территорий с частным сектором, где могут возникать такие ситуации.

**Вопросы задали и выступили:** Журавков А.Ю., Гаврилов Е.В., Ложкин А.Ю., Матвеев А.В., Лукьянов С.А., Мартыненко В.Я., Рязанцев М.В., Тыртышный А.Г., Федоров В.А., Павлов А.В.

Ложкин А.Ю. уточнил, что двухквартирные дома с отдельными входами, согласно письму Росреестра, считаются домами блокированной застройки. Таких домов, оформленных как индивидуальные жилые дома с долевой собственностью, или как многоквартирные жилые дома, довольно много в зоне Ж-1, и у владельцев возникают проблемы с их оформлением и с

разделом участков. Риск же предложенного решения в том, что в зоне Ж-1 начнут строить полноценные таунхаусы.

Рязанцев М.В. отметил, что по факту имеется много уже реконструированных домов. И должна быть возможность оформить соответствующие права.

Тыртышный А.Г. обратил внимание, что прошло совсем мало времени с момента исключения блокированной застройки из зоны Ж-1. Нецелесообразно через столь короткий период отменять решение, необходимо посмотреть практику.

Федоров В.А. поддержал мнение Тыртышного А.Г.

Председательствующий поставил на голосование представленное Главным управлением архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска предложение жителя города Макарецвой Н.В. о дополнении условно-разрешённым видом разрешённого использования земельного участка «блокированная жилая застройка (2.3)» зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоны застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1).

**ГОЛОСОВАЛИ:**

«ЗА» - 2.

«ПРОТИВ» - 4.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 2.

**Решение не принято.**

Председательствующий



А.Ю. Журавков