

ПРОТОКОЛ
заседания №48
комиссии по нормативам
Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – комиссия по нормативам)

12 марта 2024 года
16:30

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

Присутствовали:

Члены комиссии по нормативам:

Журавков А. Ю., председатель комиссии
Ложкин А. Ю.
Лукьянов С. А.
Матвеев А. В.
Пыжова И. В.
Рязанцев М. В.
Фёдоров В. А.

Члены Совета:

Гаврилов Е. В., заместитель председателя Совета
Марков М. А.
Марков М. Н.

Приглашённые и иные лица:

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

Большакова О. В., представитель Группы компаний «СМСС».

Гартвих И. В., представитель ООО «Группа Мета»

Зеленцов С. А., начальник отдела градостроительства управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска.

Ивантеев К. С., представитель Салимова А. Р.

Каверзина С. А., депутат Совета депутатов города Новосибирска.

Колпакова Д. В., секретарь аппарата Совета.

Молоканова Н. В., представитель ООО «Альбитофир».

Морозкова Н. М., начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.

Прохоров Е. В., депутат Совета депутатов города Новосибирска.

Спасская Е. В., главный специалист отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.

Темишев В. А., представитель Салимова А. Р.
Чаховский Д. А., депутат Совета депутатов города Новосибирска.

Председательствующий – Журавков А. Ю.

Председательствующий объявил о правомочности заседания комиссии по нормативам: на начало заседания присутствуют 7 из 14 членов комиссии по нормативам.

Повестка дня утверждена решением комиссии по нормативам.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Повестка дня:

1. О вопросах предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не выносимых на общественные обсуждения.
Докладчик – начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н. М.
2. О вопросах предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 22 февраля по 21 марта 2024 года.
Докладчик – начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н. М.
3. О вопросах предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 22 февраля по 21 марта 2024 года.
Докладчик – начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н. М.

4. О дифференциации размера взноса на создание объектов социальной инфраструктуры.

Докладчик – заместитель председателя Совета Гаврилов Е. В.

По первому вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства для рассмотрения комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска, не выносимых на общественные обсуждения.

1. **Заявитель** ООО Специализированный застройщик «Башни на Фрунзе» **на земельном участке** в Дзержинском районе на ул. Фрунзе для строительства и ввода в эксплуатацию объекта: «Реконструкция дилерского центра «Тойота» в многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по улице Фрунзе г. Новосибирска» **в зоне** делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1) **просит** увеличить предельный максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка с 2,5 до 2,69 **в связи с тем, что** инженерно-геологические характеристики, конфигурация земельного участка, фактическое расположение объекта капитального строительства, рельеф являются неблагоприятными для застройки.

Ранее рассматривался вопрос по этому земельному участку. Теперь заявитель размещает все машино-места в границах участка.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Рязанцев М. В., Пыжова И. В., Матвеев А. В., Лукьянов С. А., Ложкин А. Ю., Гаврилов Е. В., Бокова И. В., Каверзина С. В.

Журавков А. Ю. отметил, что в этом месте хорошая транспортная доступность.

Рязанцев М. В. задал вопрос о том, что мешает строить на этом земельном участке в соответствии с параметрами.

Гаврилов Е. В. отметил, что вопрос дифференциации центра города по плотности застройки давно стоит на повестке дня. Там, где хорошая транспортная доступность, плотность может быть выше.

Рязанцев М. В. обратил внимание, что чем больше плотность, тем больше квартир. А новых школ в этом месте не появилось.

Марков М. Н. задал вопрос о том, есть ли здесь хотя бы перспективная школа.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требования заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 5.

«ПРОТИВ» - 1.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение поддержано.

По второму вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства для рассмотрения комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска, находящихся в процессе общественных обсуждений с 22 февраля по 21 марта 2024 года.

1. Заявитель ООО «РимЭлитСтрой» на земельном участке в Октябрьском районе на ул. Садовой для строительства подземной автостоянки многоквартирного многоэтажного дома в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1) просит уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 1 до 0 м с северо-восточной стороны (со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:074671:3645) в габаритах проектируемого объекта капитального строительства в связи с тем, что конфигурация и рельеф земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Пыжова И. В., Гаврилов И. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

2. Заявитель ООО «Альбитофир» на земельном участке в Дзержинском районе на ул. Авиационной для строительства здания футбольного манежа (2

этап) в зоне объектов культуры и спорта (Р-4) **просит** уменьшить предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств с 255 до 42 машино-мест в границах земельного участка **в связи с тем, что** геодезические характеристики (рельеф) земельного участка являются неблагоприятными для застройки и с целью сохранения зелёных насаждений.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Молоканова Н. В., Ложкин А. Ю., Каверзина С. В., Пыжова И. В., Матвеев А. В., Прохоров Е. В., Гаврилов Е. В., Марков М. Н., Рязанцев М. В., Лукьянов С. А.

Молоканова Н. В. пояснила, что изначально было получено разрешение на 1-ый этап. Это футбольное поле для сборной Новосибирской области. Параметры по стадиону заданы Министерством спорта Новосибирской области. Земельный участок достаточно ограничен. Удалось разместить только 42 парковочных места. Внутри зрелищных мест будет 260. Обслуживать объект будут пять человек. Плюс сборная и тренеры. Массово-зрелищными объектами считаются объекты от 500 посадочных мест. По нормативам получается 260 машино-мест из-за большой площади объекта. Так как это была территория парка, то сейчас запрашиваются парковочные места прямо в парке. Пока есть только письма о том, что на соседних участках готовы выделить часть территории, но не более чем под 20 парковок. Кроме того, есть сам круг, на котором теоретически можно парковаться. Если разрешат, то можно углубиться в зелёную зону, чтобы сделать больше парковочных мест.

Ложкин А. Ю. задал вопрос о том, предполагается ли проведение каких-то соревнований на объекте.

Молоканов Н. В. сообщила, что соревнования будут не часто.

Журавков А. Ю. отметил, что нужно менять нормативную базу для таких объектов.

Прохоров Е. В. сообщил, что на прилегающей территории ценных деревьев нет, там находится поросль. С учётом нагрузки минимум 120 машино-мест у этого объекта должно быть. Ул. Авиационная имеет 2 узких полосы, зимой превращается в одну. Частный сектор, парковаться негде. На просп. Дзержинского особо негде парковаться. Жители категорически против. Выступающий также категорически против. Застройщик не сделал никаких шагов для изменения ситуации.

Журавков А. Ю. обратил внимание, что у спортивного объекта есть пиковые нагрузки. Эти 100 мест ежедневно никто не будет занимать. Нужно найти компромиссное решение.

Прохоров Е. В. сообщил, что было предложение застройщику собраться на базе администрации, предложение проектировщикам нарисовать возможные варианты с присоединением Сада Дзержинского, без присоединения. Так как там

нет никаких ценных пород по периметру, то депутаты и администрация готовы ходатайствовать об уменьшении зелёной зоны.

Ложкин А. Ю. напомнил, что в своё время этот земельный участок был выделен из территории парка. Никто не поймёт, если парк будут менять на парковки. Это нереальный вариант. Смущает, что там будут проводиться соревнования. При пиковой нагрузке там негде поставить 200 машин. И в этом месте с транспортом проблемы.

Гаврилов Е. В. поинтересовался, как планируется монетизировать этот футбольный стадион.

Молоканова Н. В. пояснила, что его возьмёт в аренду министерство спорта.

Гаврилов Е. В. задал вопрос, готово ли министерство спорта взять в аренду объект без достаточного количества парковочных мест. По логике должно быть ходатайство от министерства спорта о необходимости этого стадиона с просьбой согласования отклонений по парковочным местам. И тогда делается дискомфорт для жителей, но выполняется другая социальная задача – делается стадион, который крайне необходим району.

Прохоров Е. В. ещё раз отметил, что застройщик просто пытается убедить всех, что 42 парковочных места будет достаточно.

Ложкин А. Ю. считает, что заявитель должен конкретно показать, где будут размещаться недостающие парковочные места в окрестностях, чтобы принять решение.

Гаврилов Е. В. считает, что заявителю необходимо отозвать своё заявление.

Матвеев А. В. обратил внимание, что в зимний период футбольных соревнований не будет. Есть много примеров таких стадионов в городе без большого количества парковочных мест. И ничего там не заставлено машинами. Тем более, что это МИП, который рассматривался правительством области, значит стратегическое решение было принято. Почему район не знает, это загадка.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 3.

«ПРОТИВ» - 1.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 3.

Предложение не поддержано.

Ложкин А. Ю. предложил рекомендовать заявителю показать размещение парковочных мест в пешеходной доступности с учётом позиции министерства

спорта Новосибирской области и представить это на комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки города Новосибирска.

Председательствующий поставил предложение Ложкина А. Ю. на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

3. Заявитель ООО «Сибресурс» на земельном участке в Кировском районе на ул. Петухова для реконструкции пристройки здания производственного цеха в зоне производственной деятельности (П-1) просит уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3 до 0 м с южной и западной сторон в габаритах существующего и проектируемого объекта капитального строительства **в связи с тем, что** инженерно-геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Пыжова И. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

4. Заявители ИП Баллард Л. В., ИП Шлосберг М. В. на земельном участке в Советском районе на ул. Гидромонтажной для строительства здания магазина в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) просят уменьшить минимальный процент застройки в границах земельного участка с 25 до 17 % **в связи с тем, что** наличие охранных зон инженерных сетей, конфигурация земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Каверзина С. В.

Журавков А. Ю. отметил, что по территории земельного участка проходит ЛЭП.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

5. Заявитель ООО «ПРУСО» на земельном участке в Заельцовском районе на ул. Кубовой для ввода в эксплуатацию здания склада № 2 **в зоне** объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-4) **просит** уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3 до 0 м с северной, северо-восточной сторон (со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:362) в габаритах проектируемого объекта капитального строительства **в связи с тем, что** конфигурация земельного участка, наличие инженерных сетей, охранных зон с особыми условиями использования территории являются неблагоприятными для застройки и с целью соблюдения требований пожарных норм.

Вопросы задали и выступили: Бокова И. В., Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

По третьему вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства для рассмотрения комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска, находящихся в процессе общественных обсуждений с 22 февраля по 21 марта 2024 года.

1. Заявители Черенко А. В., Черенко М. К., Векленко Н. Ю., Черенко А. А., Черенко В. А. **на земельном участке** в Калининском районе на ул. Славянской для оформления земельного участка, образуемого путём перераспределения

земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 54:35:042545:27 в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1.1.), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) **просят** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1)».

Жилой дом оформлен в долевой собственности. Территория КРТ.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю., Пыжова М. В., Рязанцев М. В., Бокова И. В., Гаврилов Е. В.

Бокова И. В. отметила, что проект постановления утверждён.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

2. **Заявители** Поварницын С. В., Житков В. А. на земельном участке в Калининском районе на ул. Малой МОПРа для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке, образуемом путём перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 54:35:042335:52 в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) **просят** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1) – индивидуальные жилые дома».

Территория КРТ.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Пыжова И. В., Гаврилов Е. В., Матвеев А. В., Марков М. А., Каверзина С. В., Рязанцев М. В., Ложкин А. Ю., Лукьянов С. А., Фёдоров В. А., Марков М. Н., Матвеев А. В., Бокова И. В.

Гаврилов Е. В. призвал быть последовательными и не разрешать реконструкцию в КРТ.

Ложкин А. Ю. сообщил, что уже есть застройщик, который заходит на эту территорию. Но конкретно этот земельный участок не входит в застраиваемую часть.

Лукьянов С. А. считает, что если КРТ будет реализовываться не ранее, чем через 5 лет, то надо разрешать.

Журавков А. Ю. обратил внимание, что предполагается реконструкция в границах существующего объекта.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 3.

«ПРОТИВ» - 2.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 2.

Предложение не поддержано.

3. **Заявители** Пупышев В. Г., Штых А. И. **на земельном участке** в Первомайском районе на ул. Парашютной для оформления земельного участка, образуемого путём перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 54:35:082820:2 и оформления гаража **в зоне** застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) **просят** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1) – индивидуальные жилые дома».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бокова И. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

4. **Заявитель** Процук И. С. **на земельном участке** в Калининском районе в СНТ Сибиряк-2 для строительства жилого дома **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просит** разрешить вид использования «ведение садоводства (13.2) – жилые дома».

Вопросы задали и выступили: Пыжова И. В., Журавков А. Ю., Гаврилов Е. В., Каверзина С. В., Матвеев А. В.

Каверзина С. В. обратила внимание, что при появлении жилого дома муниципалитет обязан обеспечить жильцов социальными услугами.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 4.

«ПРОТИВ» - 1.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 2.

Предложение поддержано.

5. Заявитель АО «Почта России» на земельном участке в Октябрьском районе на ул. Хитровской для приведения в соответствие вида разрешённого использования объекта, используемого как для проживания граждан, так и для обслуживания отделения связи в зоне улично-дорожной сети (ИТ-3) просит разрешить вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)».

Двухэтажный дом, на втором этаже которого расположены жилые помещения. Федеральная земля, есть согласие Росимущества.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Пыжова И. В., Гаврилов Е. В., Марков М. А., Бокова И. В., Матвеев А. В., Ложкин А. Ю.

Пыжова И. В. обратила внимание, что площадь земельного участка – 553 кв. м, а для малоэтажной застройки минимальная площадь – 1000 кв. м. Это юго-западный транзит, объект находится в красных линиях. При этом люди зарегистрированы сейчас в нежилом здании.

Гаврилов Е. В. обратил внимание, что здание в плохом состоянии. Вопрос в том, что сейчас проживающие люди находятся в ущемлённом состоянии. Если есть риск, что при сносе этого здания люди не получат никакого жилья, то нужно встать на их сторону.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 4.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 3.

Предложение поддержано.

6. Заявитель Салимов А. Р. на земельном участке в Советском районе на ул. Арбузова для проектирования и строительства гостиницы в зоне коммунальных и складских объектов (П-2) просит разрешить вид использования «гостиничное обслуживание (4.7.) - гостиницы».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Ивантеев К. С., Каверзина С. В., Ложкин А. Ю., Бокова И. В., Гаврилов Е. В., Рязанцев М. В.

Ивантеев К. С. пояснил, что в настоящее время подана заявка на один земельный участок, который находится в собственности. Второй земельный участок находится в аренде, но на нём есть объект, который находится в собственности. Сделана единая концепция на обоих земельных участках. Это студенческий кампус в составе со стилобатом, в котором будет размещён термальный комплекс. Также предусмотрено в проекте помещение центра молодёжи площадью 500 кв. м, которое будет безвозмездно передано городу. В соседнем здании будет медпарк. Площадь номеров – до 21 кв. м. 290 машиномест планируется. Около 240 номеров.

Каверзина С. В. считает, что эту территорию надо приводить в порядок. Но этом место находится далеко от НГУ.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 6.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение поддержано.

7. **Заявитель** департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска **на земельном участке** в Кировском районе на ул. Петухова для строительства здания для Кировского районного суда **в зоне** объектов культуры и спорта (Р-4) **просит** разрешить вид использования «государственное управление (3.8.1) – объекты для размещения органов государственной власти, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги».

Вопросы задали и выступили: Пыжова И. В., Журавков А. Ю., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

8. **Заявитель** МУП города Новосибирска «Зоологический парк имени Ростислава Александровича Шило» на земельном участке в Заельцовском районе на ул. Тимирязева для постановки земельного участка на государственный кадастровый учёт в зоне озеленения (Р-2) просит разрешить вид использования «цирки и зверинцы (3.6.3) – объекты для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов; объекты для осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе»; «коммунальное обслуживание (3.1) – объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твёрдого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твёрдых отходов)».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Пыжова И. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

По четвёртому вопросу:

Гаврилов Е. В. напомнил, что необходимость дифференциации взноса на социальную инфраструктуру обсуждалась на последнем заседании Совета в январе текущего года.

Вопросы задали и выступили: Каверзина С. В., Журавков А. Ю., Пыжова И. В., Бокова И. В., Ложкин А. Ю., Гаврилов Е. В., Фёдоров В. А., Матвеев А. В., Лукьянов С. А., Марков М. А., Чаховский Д. А.

Каверзина С. В. выразила мнение, что, если социальный взнос будет 5000 с квадратного метра, то такие окраины города, как Шлюз, ОбьГЭС просто начнут умирать, потому что 5000 для центра, и 5000 для окраины – это две абсолютно разные цифры. В этом случае застройщики перестанут строить на окраинах Новосибирска и начнут строить в Новосибирском районе. Не должно быть уравниловки для центра и окраин.

Ложкин А. Ю. отметил, что цена строительства школы не зависит от локации. Опасение в том, что дифференциация может стимулировать строительство жилья на окраинах.

Журавков А. Ю. считает, что дифференциация взноса – это джин в бутылке, потому что невозможно объективно дифференцировать этот показатель.

Фёдоров В. А. полагает, что надо исходить из себестоимости. Земельный участок в центре стоит огромных денег, что уже ложится на квадратный метр. В центре строится хорошее качественное жилье с высокой себестоимостью, и маржа у застройщика в центре может быть ниже, чем на окраине.

Матвеев А. В. обратил внимание, что своего рода дифференциация уже возникла. Если земельный участок большой, то застройщик берёт на себя обязательства по социальным объектам, больше вкладывается. За последние годы произошла быстрая застройка панельными домами окраин. В результате все бюджетные деньги тратятся на инфраструктуру окраин, вместо того чтобы сносить бараки. На окраинах загружены дороги, нет школ, больниц и т.п. Поэтому на окраинах не надо дополнительно стимулировать строительство. Нужно наоборот стимулировать строительство в центре города, чтобы убрать весь «Шанхай».

Лукьянов С. А. считает, что строительство на окраинах приносит больше проблем городу в части инфраструктуры. Поэтому логика говорит, что надо, наоборот, повысить взнос для окраин с 5000 до 7000.

Марков М. А. обратил внимание, что всегда есть две крайности: уравниловка и индивидуальный подход. Где найти правильный водораздел между ними – это самое трудное. На какой-то период всё-таки должна быть уравниловка для всех. Пусть генплан учитывает, какие территории нужно с точки зрения социальной инфраструктуры развивать, и тогда туда пойдут застройщики. Это самый рациональный пока путь.

Каверзина С. В. настаивает на дифференциации. Пусть будут какие-то коэффициенты. Там, где не хватает школ и детских садов, коэффициент должен быть выше.

Ложкин А. Ю. обратил внимание, что магистральный путь – это комплексное развитие территорий. КРТ не облагается этим взносом, потому что договор КРТ распределяет затраты на развитие территории между муниципалитетом и застройщиком. Там абсолютно индивидуальный подход. Этот соцвзнос, по сути, только для точечного строительства.

Гаврилов Е. В. считает, что вопрос сильно неоднозначный. Действительно, социальная нагрузка на окраинах возрастает. Но необходимо понимать, что 80 % строительства – это строительство на окраинах больших комплексов. Поэтому какая-то дифференциация должна быть. Где прибыль с квадратного метра меньше, то размер взноса должен быть меньше.

Чаховский Д. А. отметил, что сейчас активно обсуждается перспектива расширения границ города. В течение 50 лет Новосибирский район станет Новосибирском.

Ложкин А. Ю. предложил посмотреть на это со стороны экономики города. Если есть единая ставка, то можно очень легко считать те средства, которые будут получены в следующем году. Если ставка будет дифференцированной, то нельзя будет рассчитать эти средства.

Решения не принимались.

Председательствующий

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

А. Ю. Журавков