**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

**ПРОТОКОЛ**

**Постоянная комиссия по градостроительству**

14.03.2024 г. № 37

**Председательствующий** – Трубников С. М.

**Секретарь** – Унжакова А. Б.

**Члены комиссии:** Антонов Р. В., Бестужев А. В., Крайнов Е. А., Кулинич Д. А., Рыбин Л. Ю., Покровский К. Е., Прохоров Е. В. , Михайлов А. Ю., Сафонкин С. А.,

**Присутствовали депутаты Совета депутатов:** Тямин Н. А**.,** Тыртышный А. Г., Чаховский Д. А,

**Отсутствовали** **по причинам, указанным в уведомлениях**: Джулай А. Ю., Любавский А. В., Савельев А. Г., Стрекалов В. В., Тарасов А. В.

**Приглашенные:** Бутко Р. В., Дулькевич Е. С., Кондратьев А. В, Кондратенко О. А., Ковалев Д. Ю., Лаухин А. А., Лесникова Т. С., Лукьянова Ю. В., Макарухина А. Н., Позднякова Е. В., Пыжова И. В., Усов А. В.

**Трубников С. М.** – Добрый день, уважаемые коллеги, начинаем 37-е заседание комиссии по градостроительству!

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. **О проекте решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» (первое чтение);**
2. **О проекте постановления мэрии города Новосибирска «О внесении изменений в муниципальную программу «Создание условий для осуществления гражданами права на жилище на территории города Новосибирска», утвержденную постановлением мэрии города Новосибирска от 07.11.2023 № 6172»;**
3. **Об обращении председателя правления ТСЖ «Уют» Лелюх И. В. по вопросу планируемого строительства 54-этажного жилого дома**
4. **О плане работы постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству на II квартал 2024 года.**

**«За» - 9** Единогласно (Антонов Р. В., Бестужев А. В., Крайнов Е. А., Кулинич Д. А., Рыбин Л. Ю., Покровский К. Е., Прохоров Е. В. , Михайлов А. Ю., Трубников С. М.).

Решение принято.

*Пришел Сафонкин С. А.*

**Вопрос** **1:** О проекте решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» (первое чтение);

**Кондратьев А. В**. – Проинформировал по вопросу.

**Трубников С. М –** Спасибо, Алексей Валерьевич. Спасибо, что сделали акцент на развитие истории с выдачей разрешений на строительство, и ситуацией по обеспеченности социальными объектами, я-то же хотел сделать акцент на этом. Вопросы?

**Сафонкин С. А.-** По развитию социальной инфраструктуры, про компенсационные сборы наши. На какие типы затрат, уже понятно будут входить в социальный взнос этот?

**Кондратьев А. В.-** Во-первых, я хочу сказать, что мы не включаем, мы договорились об этом с прокуратурой города Новосибирска и прокуратурой Новосибирской области соответственно, если эта площадка по комплексному развитию территория осваивается, то есть расселяется ветхий фонд, у нас ну вот площадка уже сейчас все фактически обязательство по социальной инфраструктуре включается в условиях договора, в этом случае не взыскивается социальный сбор. А форма социального сбора по социальной инфраструктуре это участие в строительстве, я говорю пять примеров уже, подписанных соглашений по которым детские сады, три из пяти будут строиться и передаваться безвозмездно, в собственность города Новосибирска, два по себестоимости , по окончании строительства будут выкупаться, проектирование школ, передача земельных участков, выкуп участков частного сектора, на которых сегодня, установлены резервы для социальной инфраструктуры и передача в собственность города в зачёт социального сбора.

**Сафонкин С. А.-** Я просто хотел бы затронуть такой момент, что есть необходимость, где-то в дорожном строительстве в будущем к социальным объектам, ливневой канализации, как части инфраструктуры необходимой. Вот если застройщики будут привлекаться к этим видам работ, проектированию, это будет каким-то образом как социальный взнос?

**Трубников С. М.-**Правильный вопрос, но он еще не отработан. Это каркас, идет обсуждения в строительном сообществе, в прокуратуре, в Правительстве. Как такового механизма не принято. И прежде, чем мы будем рекомендовать такой документ принять или не принять, мы рассмотрим его на комиссии, это наш профильный вопрос. Как раз будут уже какие-то материалы розданы, и мы по факту поработаем. Это отдельный вопрос, который требует нашего внимания.

**Кондратьев А. В.-**позиция прокуратуры сейчас достаточно критичная, ив принципе спорить сложно с ней, потому что объективно сегодня, я уже говорил не раз причину, это не построенные концессионные школы. Не было бы беды в Ленинском районе, на Чистой Слободе, на Южно-Чемском, на Плющихинском жилмассиве, но это есть сегодня. И поэтому прокуратура сосредоточена конкретно и хочет эффекта достаточно быстро,что может не всегда получается, именно по социальной сфере. Но, мы сейчас в части соглашения по проектированию объектов, застройщики берут на себя ответственность, по обеспечению оплаты мощностей, всех которые необходимы для строительства школы. Но это в себестоимость школы попадает, поэтому на это реагируют адекватно прокуратура*.* Пока просто не подошли к дальнейшим шагам на развитие инфраструктуры.

**Трубников С. М**.-другими словами сейчас пока это в ручном режиме, каждый объект рассматривается индивидуально на рабочей группе. Ну я думаю, что в ближайшее время всё равно какой-то единый механизм будет выработан, понятный для всех, чтобы вот эту проблему снять.

**Кондратьев А. В.-**Но при этом у нас состоялось совещание с замминистра строительства Российской Федерации, наверное, недели три назад, нет чуть побольше месяцев назад, когда была строительная неделя. И было озвучено, что несмотря на действия, которые сейчас предпринимаются, не только в нашем городе, то есть документы уже подписанные, в Ленинградской области, Пермский опыт. Где кстати уже решили, ну там город поменьше и не так развивается активно, поэтому проблему по соц. объектам решили. Сейчас эти же сборы, условно говоря, используют для доп.ообразования , для музыкальных школ, включаются, ну как дополнительная финансирование. Но при этом было озвученозамминистром строительства РФ, о том, что со следующего года Федерация будет отвлекаться на финансирование школ в рамках программыСтимул.В текущем моменте у нас, ну там это миллиардные суммы, но сегодня это идёт на инфраструктурные развития Новосибирской области,ряды проектов*.* Будут соответственно, включатся объекты соц. сферы, поэтому задача в этом году максимально выпустить проекты и желательно в этом году по части проектов вступить в строительство. Потому что входить в федеральный проект, как мы, например, входили по школе по Забалуева. Когда, деньги дали в декабре 2022 года с 2023 нужно было ввести в эксплуатацию, это ужасно. Ужасно напряжённо, и для подрядчика последствия серьёзные. А когда строительстве ведём, за счёт там средств так скажем областного бюджета, большей части, мы легко вкатываемся в федеральные проекты и осваиваем средства.  **Антонов Р. В.-** Ну вопрос скорее на понимание. Я знаю, что в других регионах есть аналогичные программы, в частности в Санкт-Петербурге, я знаю, что там есть, как бы ты скажем, что-то подобное. При принятии решения о вот этих дополнительных сборах чьим опытом руководствовались, то есть на, наверное, что-то внедрённое или это наша так скажем идея?

**Кондратьев А. В**.-Санкт-Петербург и Пермь. Мы в рамках рабочей группы эти методы уже использовали.

**Антонов Р. В.-** да и второй вопрос. вот не приведёт ли собственно внедрение вот этого сбора, к тому, что произошло собственно в том же самом Санкт-Петербурге. Когда возле города выросли ещё два города это Мурино и Кудрово , где абсолютно без инфраструктуры всё там построили . Не приведёт ли к появлению таких городов возле Новосибирска. Как просчитывали?

**Кондратьев А. В**.- У нас это проблема уже сложилась. Я вам скажу у нас Кировский район и Калининский район страдают совершенно точно в немалой степени от того, что активно развернулось строительство за городом. Правда, Зорге, это просто и все улицы вообще, вот в этой в этой локации, невозможно проехать, потому что на юге города в полный рост развернулось строительство и отсутствует на сегодня участок для строительства школы. Только приступили к строительству школы, а объекты жилые построили. На севере то же самое. Сейчас тоже как бы ведётся работа, как раз по обеспечению этих массивов социальной инфраструктурой. Просто сейчас КПД передаёт земельный участок и проектирует школу и передают земельный участок Новосибирск сельскому для последующего строительства школы.

**Каверзина С. В.-** хотела бы заострить ваше внимание, что крт не облагается вот этим социальным налогом, компенсационными взносами, и в то же время у нас условия крт к каждому подходим индивидуальное. Не получиться ли так, что у нас застройщики будут уходить в крт, а потом кулуарные договоренности. Кто-то чуть больше должен будет делать по договору, кто-то чуть меньше. То есть мы приходим к четкому пониманию о суммах в 5 тыс. руб. с квадратного метра. А когда у нас накрыто крт, то у каждого индивидуальное решение, кто, что должен компенсировать.

**Трубников С. М**.- мы пока только разговариваем, документа нет, цифр нет. Это только разговоры, не надо понимать, что это факт. Все в процессе обсуждения. А то мы сейчас наговорим, 5 тысяч-7 тысяч и это пойдет в эфир.

**Каверзина С. В**.- Мы обсуждаем, и это мое мнение о 5 тысячах.

**Кондратьев А. В.-**если мы готовим территорию на аукцион, либо мы на этой территории не предусматриваем социальную инфраструктуру. Это уже муниципалитет несет ответственность за то, что застройщик, расселив объекты и построив жилье обеспечен социальной инфраструктурой, как сейчас в Советском районе. Там не очень активное строительство, поэтому свободные территории есть. Либо, по крупным территориям, у нас будет на следующей недели комиссия по крт, львиная доля больших территорий выглядеть будут конкурсные условия в следующем, там, где расселяется частный сектор и ветхий и аварийный фонд, необходимо освободить территории для города Новосибирска, для строительства детского сада и школы, построить детский сад и передать в собственность муниципалитета безвозмездно, построить школу с последующем выкупом муниципалитета. Вот эти условия мы вшиваем в условия конкурса. И после все, территория сбалансирована. Я не думаю, что через 5 лет, у кого-то поднимется рука с Фельдбуш А. В., который за 1 млр.руб. приобрел участок с ветхим и аварийным фондом, который мы уже думаем, как использовать, задать вопрос, что есть еще какой-то социальный взнос не оплаченный. По крт мы не должны это затрагивать.

**Покровский К. Е**.- Ещё есть вопрос, ну это так пока для рассуждения, для нашего дальнейшего понимания. Вот у нас несколько дней назад было обращение президента к федеральному собранию, где он достаточно понятно обозначил вектор развития в плане строительства объектов образовательного характера. И цифры впечатляющие и в количественном и денежном эквиваленте, что в принципе, наверное, практически все субъекты федерации это коснётся. У меня вот в связи тех нововведений, которые мы планируем вести, с точки зрения так называемых социальных вот этих нагрузок на застройщиков. Вот как вы считаете, понятно, что у нас ещё нет никакого решения, ну как вот вам видится, как специалисту, профессионалу со столь долгим уже периодом пребывания в строительной отрасли, получим мы деньги целевые, условно на строительство там трёх школ, две из которых в городе одна в деревне. Вот мы эти деньги будем также целевым образом направлять на, как и сейчас происходит, на бюджетное строительство по программе такой-то, либо из этих денег мы будем как раз-таки выкупать уже там построенные, хотя к тому времени, наверное, ещё построено за счёт застройщика не будет, но всё-таки это года два брать, как минимум на школу. Вот здесь мы будем как делить-то, вот это делать? То есть вот мне не совсем понятно.  
 **Кондратьев А. В.-** Вот эта мера , которая сейчас принимается в нашем городе, другими городами, активно развивающимися, она, как её надо рассматривать, как вынужденная. Вот сегодня, мы же много раз к этому вопросу, как раз вот за период своей как бы работы с стройкой много раз уже к этому приходили. Есть какая-то проблема, строительное сообщество для того чтобы дальше двигаться говорит, ну надо её решить. Сегодня реально проблема случилась с социальной сферой, надо аккумулировать средства, отвлекать. Хорошо думаю помните, когда у нас была проблема, просто не было нац.проектов, ещё только намётки были, крупные застройщики все вот откликнулись. Там моё предложение было, давайте сейчас оперативно спроектируем. Не было денег, даже. КПДД спроектировал, первый строительный спроектировал, МЖК энергетик спроектировал школу, Вира-строй спроектировали. Мы подготовились к тому, чтобы войти в федеральный проект. Сегодня эти объекты все построены. И деньги тогда появились. Я думаю, что вот сегодня это такой манёвр, который нужен или пауза, вот это как нужно отвлечение строителей, как раз на подготовку следующего этапа развития строительной отрасли, учитывая вектор, который задан президентом. Я думаю, что всё равно мы не можем гарантировать, что на весь объём школ, который нам нужен, чтобы дефицит скомпенсировать, и чтобы будущее строительство подхватывать, что мы получим такой объём средств. Ну это невозможно, просто бюджет не резиновый. Но, вот это будет просто серьёзная очень поддержка. Я думаю, что вот в параллели с работой с банками, завтра у нас встреча будет такая с Дом.РФ предметная, на как раз сопровождение строительства, объекта и инструменты упражнения строительства с последующим выкупом, чтоб вот эту паузу создать возможность застройщиком отрабатывать. Сегодня со сбером подробный разговор был, они тоже насторожены на самом деле, в той части что пауза по выдаче разрешений на строительства, и они реально совершенно с Москвой разговаривают как помочь, вот в том числе и с кредитами , потому что они сегодня застройщики и они повалятся. Они должны деньги вернуть, они должны что-то с этим с этим делать с активом так называем, поэтому настороженности тоже есть. В общем это такая временная мера, которую надо использовать. возможно, наш город с вами он привлекательность не теряет. В Омске, без обид в принципе собрать, как бы строителей, чтобы аккумулировать средства сложно, потому что отвратительная реализация, тяжёлая реализация, маржа другая. Сегодня у нас с вами, вот я сегодня анализировал, нам надо будет в этом году приобретать квартиры для расселения , там средства которые от прошлых торгов получили, но в этом году получили на 400 млн.рублей, вот я вижу цены , цена которая как бы федеральном установлена 170.000 за м2 , но я же вижу цены на рынке. Цена на рынке панельного домостроении, за исключением некоторых локаций, она не ниже 150 000 м2 , ну не то, что там есть 130000 м2 конечно. цены сегодня в центральной части в среднем отдалении от центра города в Новосибирске позволяют с оптимизмом смотреть в будущее и создают маржу, который может строительные сообщество участвовать в социальной инфраструктуре в дальнейшем.

**Каверзина С. В.-** всё-таки с областью идет или не идёт разговор, о том, чтобы их застройщики тоже начали компенсационные взносы. Которые у нас на границе с города.

**Кондратьев А. В.-** Вот я только, что сказал по КПД как раз соглашение подписано, о том, что за пределами города проектируется земельный участок с проектом школы и передаётся Новосибирсксельскому для дальнейшего строительства.

**Трубников С. М** -Вопросы? Выступления? Если вопросов нет, прошу голосовать по проекту решения в целом.

Кто ЗА? ПРОТИВ? ВОЗДЕРЖАЛИСЬ?

1.Согласиться с концепцией и основными положениями проекта решения.

2. Внести проект решения на рассмотрение сессии Совета депутатов города Новосибирска в первом чтении.

3. Рекомендовать сессии Совета депутатов города Новосибирска принять проект решения в двух чтениях.

**«За» - 10 Единогласно (Антонов Р. В., Бестужев А. В., Крайнов Е. А., Кулинич Д. А., Рыбин Л. Ю., Покровский К. Е., Прохоров Е. В. , Михайлов А. Ю., Сафонкин С. А., Трубников С. М.).**

Решение принято.

**Вопрос** **2**: О проекте постановления мэрии города Новосибирска «О внесении изменений в муниципальную программу «Создание условий для осуществления гражданами права на жилище на территории города Новосибирска», утвержденную постановлением мэрии города Новосибирска от 07.11.2023 № 6172»;

**Ковалев Д. А.** – Проинформировал по вопросу.

**Лаухин А. А**.- Проинформировал по вопросу.

**Трубников С. М.-** Вопросы? Выступления? Если вопросов нет, прошу голосовать по проекту решения в целом.

1. Согласиться с проектом изменений в муниципальную Программу.

2. Рекомендовать и.о. мэра города Новосибирска подписать проект изменений в муниципальную Программу.

Кто ЗА? ПРОТИВ? ВОЗДЕРЖАЛИСЬ?

**«За»** -  **10** Единогласно (Антонов Р. В., Бестужев А. В., Крайнов Е. А., Кулинич Д. А., Рыбин Л. Ю., Покровский К. Е., Прохоров Е. В. , Михайлов А. Ю., Сафонкин С. А., Трубников С. М.).

**Вопрос** **3**: Об обращении председателя правления ТСЖ «Уют» Лелюх И. В. по вопросу планируемого строительства 54-этажного жилого дома ;

**Кондратьев А. В. –** Проинформировал по вопросу.

**Трубников С. М.-** Вопросы? Выступления? Если вопросов нет, прошу голосовать по проекту решения в целом.

1. Принять информацию к сведению.
2. Рекомендовать департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска взять указанное обращение на контроль, а также при необходимости организовать совещание с участием жителей близлежащих домов с целью снятия социальной напряженности.

Кто ЗА? ПРОТИВ? ВОЗДЕРЖАЛИСЬ?

**«За» -10 Единогласно (Антонов Р. В., Бестужев А. В., Крайнов Е. А., Кулинич Д. А., Рыбин Л. Ю., Покровский К. Е., Прохоров Е. В. , Михайлов А. Ю., Сафонкин С. А., Трубников С. М. ).**

Решение принято.

**Вопрос** **4**: О плане работы постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству на II квартал 2024 года.

**Трубников С. М.-** Проинформировала по вопросу. Вопросы? Выступления? Если вопросов нет, прошу голосовать по проекту решения в целом.

1. Утвердить план работы постоянной комиссии Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству на II квартал 2024 года (приложение 1).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Дата | | Наименование вопроса | Ответственный |
| 1. | | II квартал | О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска «О бюджете города на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов»  Об отчете об исполнении бюджета города Новосибирска за 2023 год  О признании утратившим силу решения Совета депутатов города Новосибирска от 24.05.2017 № 411 «О порядке подготовки документации по планировке территории, внесения в нее изменений и ее отмены и признании утратившим силу отдельных решений Совета депутатов города Новосибирска»  О внесении изменений в Программу комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017-2030 годы, утвержденную решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.12.2016 № 329  О плане работы постоянной комиссии Совета депутатов по градостроительству на III квартал 2024 года | ДФ и НП\*\*  ДФ и НП\*\*  ДСА\*  ДСА\*  Постоянная комиссия Совета депутатов города Новосибирска по градостроительству |

\* - Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска

\*\* - Департамент финансов и налоговой политики мэрии города Новосибирска

Кто ЗА? ПРОТИВ? ВОЗДЕРЖАЛИСЬ?

**«За» -10 Единогласно (Антонов Р. В., Бестужев А. В., Крайнов Е. А., Кулинич Д. А., Рыбин Л. Ю., Покровский К. Е., Прохоров Е. В. , Михайлов А. Ю., Сафонкин С. А., Трубников С. М.).**

Решение принято.

Председатель комиссии С. М. Трубников

Секретарь комиссии А. Б. Унжакова