**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

**ПРОТОКОЛ**

**Постоянная комиссия по градостроительству**

17.02.2020 г. № 50

**Председательствующий** – Трубников С.М.

**Секретарь** – Сигитова Н.В.

**Члены комиссии:** Ансимов М.В., Дебов Г.В., Кальченко С.В., Моисеев С. Н., Науменко В.В., Покровский К.Е., Плотников Д.В., Салов И.Д., Фельдбуш А.В.

**Приглашенные:** Кондратьев А. В., Столбов В.Н., Улитко Е.В., Макарухина А.Н., Горбунова Е.В., Харитонова В.А., Вахрамеева Ю. Н., Кондратенко О.А., Дулькевич Е.С., Холодкова А.А., Маньшин Н.В., Усов А. В., Ложкин А.Ю., Рязанцев М. (движение «Искалеченный Новосибирск»), Серёгина Е.

**Отсутствовали**: Дамаев Д.В. (командировка), Джулай А.Ю. (производственная необходимость), Савельев А.Г. (производственная необходимость), Родионов А.А. (производственная необходимость), Илюхин В.В. (больничный).

**Депутат Совета депутатов города Новосибирска:** Фоломкин Ю.А.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Об информации о проведении общественных обсуждений в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

2. Об обращении депутата Совета депутатов города Новосибирска И.Д. Салова о ситуации со строительством гостиниц на территории города Новосибирска.

**Трубников С.М.** – Уважаемые коллеги, добрый день. Сегодня 50-е заседание постоянной комиссии по градостроительству. Кворум есть, предлагаю принять повестку за основу. Кто за?

«За» - Единогласно (Ансимов М.В., Дебов Г.В., Кальченко С.В., Моисеев С. Н., Науменко В.В., Покровский К.Е., Салов И.Д., Трубников С.М., Фельдбуш А.В.).

**Трубников С.М.** – Предложения или дополнения есть?

*Предложений не поступило.*

**Трубников С.М.** – Предлагаю принять повестку в целом. Кто за?

«За» - Единогласно (Ансимов М.В., Дебов Г.В., Кальченко С.В., Моисеев С. Н., Науменко В.В., Покровский К.Е., Салов И.Д., Трубников С.М., Фельдбуш А.В.).

**1. Рассмотрели вопрос:** Об информации о проведении общественных обсуждений в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

**Трубников С.М.** – Коллеги, предысторию напомнить рассмотрения данного вопроса?

**Салов И.Д.** – В двух словах.

**Трубников С.М.** – На 27-й сессии Совета депутатов в 2018 году комиссии по градостроительству сформировано поручение осуществлять мониторинг проведения общественных обсуждений. Когда мы переходили к электронному обсуждению. Помните, у нас было сначала публичное обсуждение, но необходимо было присутствие людей. Для того, чтобы оптимизировать и прийти к кому-то …

**Салов И.Д.** – У нас есть теперь такая возможность?

**Трубников С.М.** – Да, в 2018 году мы приняли и сейчас хотим посмотреть, как это работает и какие результаты.

*12:02 Пришел Плотников Д.В.*

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

**Трубников С.М.** – Алексей Валерьевич, судя по цифрам, практически более чем в два раза увеличилось количество участников.

**Кондратьев А.В.** – Да, мы в общем-то и говорили о том, что охват будет большим в результате проведения такой процедуры. Дело в том, что люди могут не прийти на публичные слушания в связи с тем, что на работе какие-то сложности, в данном случае в электронном виде вечером…

**Салов И.Д.** – Нет, не на работе какие-то сложности, а на работе люди просто.

**Кондратьев А.В.** – Да, просто, да. Сложности на работе с тем, чтобы прийти в это время.

**Трубников С.М.** – Да, я напоминаю, что в ходе обсуждения этого вопроса звучала позиция, якобы люди будут не допущены к обсуждениям. Но, на самом деле, результат, мне кажется, очень хороший, говорит сам за себя. Поэтому, коллеги, если есть какие-то вопросы, предлагаю задать.

*Вопросов не поступило.*

**Трубников С.М.** – Предложения по этому вопросу есть?

**Салов И.Д. –** Мы принимаем к сведению?

**Трубников С.М.** – Да.

**Салов И.Д. –** Сергей Михайлович, а у нас в комиссии по градостроительству нет практики оценки товарищей, никогда в проекте решения мы такого не вносили, такую строчку? У нас в комиссии мы даем оценку, прямо в проекте решения.

**Трубников С.М.** – Я думаю, мы в праве дать ее.

**Салов И.Д. –** Если коллеги будут не против. В принципе нормально сделанная работа. Давайте признаем удовлетворительной и в проекте решения отразим.

**Трубников С.М.** – Предлагаю дополнить решение.

**Кондратьев А.В.** – Коллеги, это уже полтора года прошло и, мне кажется, можно уже подвести итог. Я по разным вопросам докладываю, информирую комиссию о том, что происходит, систематические выступления именно по этому вопросу проводим.

**Трубников С.М.** – Коллеги, если нет возражений, замечаний или дополнений, прошу голосовать.

1. Принять информацию к сведению.

2. Признать удовлетворительной работу департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, в части организации и проведения общественных обсуждений в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

«За» - Единогласно (Ансимов М.В., Дебов Г.В., Кальченко С.В., Моисеев С. Н., Науменко В.В., Покровский К.Е., Плотников Д.В., Салов И.Д., Трубников С.М., Фельдбуш А.В.).

Решение принято.

**2.** **Рассмотрели вопрос:** Об обращении депутата Совета депутатов города Новосибирска И. Д. Салова о ситуации со строительством гостиниц на территории города Новосибирска.

**Салов И.Д.** – Проинформировал по вопросу.

**Плотников Д.В.** – Игорь Дмитриевич, а почему мэрия должна их консультировать какое они жилье приобретают? Есть законы, пусть читают. Если они, грубо говоря, ошиблись, то какие вопросы…

**Салов И.Д.** – Жестковато. Я понимаю, о чем вы говорите, коллега.

**Плотников Д.В.** – Игорь Дмитриевич, я так понимаю, вы вместе в Правительством Медведева хотите убить средний строительный бизнес вообще?

**Салов И.Д.** – Нет, ни в коем случае. Наоборот, задача нашей комиссии…

**Плотников Д.В.** – … был закон, сейчас вы еще запретите строить апартаменты и все.

**Салов И.Д.** – Вы меня неправильно поняли. Давайте я повторю. Ни в коем случае по пути запретов идти не предлагаю. Наоборот, я считаю, что это регулируемая деятельность. И регулировать строительство гостиниц и апартаментов надо в полном соответствии с расчетом. Если у нас появляется такая возможность, нам в этом смысле помогут правовое управление и правовой департамент, в таком случае нужно продумать систему информирования граждан. Вы спросили: почему? Я уверен, что это - обязанность мэрии. У нас вообще правовой нигилизм граждан во многих сферах, в том числе и предпринимательстве, достигает просто катастрофического уровня. И, не смотря на то, что мы строим здесь городской центр поддержки предпринимательства, сейчас Правительство вложило огромные деньги в МФЦ «Мой бизнес», тем не менее, встречаясь с предпринимателями и в рамках нашей комиссии и по линии градостроительства: «не знаю где это написано? А где мы должны были это прочитать?». Поэтому информировать граждан любым доступным способом о том, что приобретение жилья в апартаментах – это по сути дела не жилье, а это - нежилое помещение, в котором жить можно, но ни на что больше прав вы не имеете. Парковки не будет, озеленения не будет, городка не будет, детского садика не будет. Я вот ровно об этом. Я категорически против того, чтобы каким-то образом запрещать. Тем более, что у нас таких и прав-то нету. Пускай у нас будут и апартаменты, пускай у нас будут и доходные дома. Только я повторюсь – это должно быть регулируемо. Спасибо.

**Трубников С.М.** – Коллеги у нас по данному вопросу есть содокладчик – Виталий Николаевич, просим вас дополнить вопрос.

**Столбов В.Н.** – Проинформировал по вопросу.

**Трубников С.М.** – Виталий Николаевич, я так понимаю нормативы строительства – это очень важные факторы, но тут, мне кажется, вопрос в другой плоскости лежит. Тут вопрос социальной обеспеченности тех жителей, которые становятся собственниками таких помещений.

**Столбов В.Н.** – Могу пояснить.

**Трубников С.М.** – Вот, ваше мнение какое? Должна быть это правовая какая-то отдельная оценка? На самом деле загруженность земельных участков и, вообще, одна из первопричин проблемных участков застроенных, особенно новых жилмассивов - это нехватка социальной обеспеченности. Если в случае с жилмассивами, хоть это и запаздывающая тенденция, но мы знаем как это решать, то в случаях с апартаментами – как здесь быть? И вопрос правильный. Приходят в первую очередь к депутату и задают вопрос те люди, которые являются жителями новых…

**Столбов В.Н.** – Я понял. Гостиницы изначально это объекты нежилого назначения. Соответственно там другой налог за имущество, другая плата за коммунальные услуги, нет права общедолевой собственности на общее имущество, нет права регистрации по месту жительства, есть только право регистрации по месту пребывания, нет, соответственно, и вытекающих из этого прав на обеспеченность объектами социального назначения. Но, если мы попытаемся урегулировать данный вопрос на уровне видоразрешенного использования «гостиничное обслуживание», то мы не только вступим в противоречие с федеральным законодательством, но мы, собственно, похороним гостиничный бизнес на территории города. Потому что гостиницы в чистом виде, если нормативы будут полностью соответствовать жилым объектам и потребуются совсем другие нормативы обеспеченности, совершенно другие права фактически для проживающих в гостиничных номерах, гостиницы в городе никто строить не будет. Поэтому боюсь, что на нашем уровне этот вопрос мы детально никак не урегулируем.

**Трубников С.М.** – Понятно. Коллеги, вопросы?

**Салов И.Д.** – Виталий Николаевич, на самом деле, к большому сожалению, реальность такова: у нас гостиницы и так никто не строит. Вы знаете, дело в том, что сам по себе гостиничный бизнес – бизнес достаточно малорентабельный. Особенно в городе Новосибирске, у нас тут не Анталия и не Черногория и, соответственно, возможность использовать земельные участки под псевдожилье, под строительство псевдожилья, она для некоторых застройщиков является просто вожделенной. Значит, речь идет о том, что может быть совместно с Управлением по архитектурно-строительной инспекции продумывать какой-то ряд требований. Вот, вы сейчас прочитали – это, я так понимаю, из разрешения на строительство? Вот эти все формулировки?

**Столбов В.Н.** – Да.

**Салов И.Д.** – Что там многофункциональная…

**Столбов В.Н.** – Да.

**Салов И.Д.** – А там и с гостиницей, а там и с рестораном. Но может быть ужесточить требования на этом уровне? Если ты написал, что у тебя гостиница, но неужели мы не можем продумать какие-то правовые аспекты, которые будут четко характеризовать: у тебя гостиница или у тебя апартаменты, которые ты продаешь покомнатно или поквартирно. Я понял, да. Апартаменты – это по сути гостиничный номер, состоящий из двух или долее комнат, да. Смысл ясен. Мало того, вы знаете, я забыл в своем выступлении еще один аспект осветить: во-первых, количество земельного ресурса в городе Новосибирске резко снижается, значит, у нас ситуация патовая. А вот как раз, на эти клочки цена поднимается до небес. В это же самое время господа, которые приходили ко мне на прием, а они именно выглядели как господа, не выглядели какими-то бедными или малобюджетными, они как раз говорили, что «у вас здесь жилье стоит огромные деньги, а здесь мы купили в два раза дешевле». Т. е., это может привести к определенному социальному взрыву и к определенным градостроительным проблемам. То есть то, что касается центральной части города, где и так плотность застройки очень высока и где нас постоянно атакуют и справа, и слева, в том числе и мэрию и мэра, за то, что он не может организовать толковую борьбу с уплотнением застройки. Но если сейчас это событие начнет развиваться массовым характером, у нас ведь этих клочков по 0,35 в центральной части города, и правобережья, и левобережья огромное количество. Но если сейчас бросятся там все строить апартаменты и продавать их как жилье, а мы понимаем с вами, что такое жилье: значит у каждого машина, а вы сказали 15 машино-мест на 100 помещений?

**Науменко В.В.** – 5.

**Столбов В.Н.** – 15.

**Салов И.Д.** – 15, даже если 15. Ну мы представляем себе, где эти все машины будут размещаться. Потом эти люди придут к нам на голубом глазу, скажут «а у меня маленький ребенок, а почему у меня во дворе нет..» И объясняться придется нам. Я какой вопрос-то задаю еще раз: может быть все таки попытаться в масштабе может быть совещания комиссии по градостроительству с привлечением комиссии по предпринимательству, с правовым управлением Совета, с правовым департаментом, с Управлением потребительского рынка и с департаментом градостроительства все-таки попытаться разработать... обязательно Управление по строительно-архитектурной инспекции. Но, еще раз, ты строишь апартаменты, давайте определим эти зоны где это возможно. А где это невозможно – строй гостиницу. То есть, я понимаю, что мы не можем регулировать то, что мы не можем регулировать. Но, по всей видимости все-таки, есть области за которые мы несем ответственность и в итоге вопросы будут задавать нам.

**Столбов В.Н.** – Я согласен с вами, Игорь Дмитриевич, что действительно есть социальная проблема, что люди, которые покупают апартаменты, они руководствуются прежде всего ценой. Все остальное их начинает беспокоить только после того, как они туда въехали. Можно ли на уровне мэрии города Новосибирска и Совета депутатов проводить правовое регулирование этих аспектов, я, к сожалению, сразу не скажу. Действительно, согласен, нужно проводить совещание, нужно все эти аспекты рассматривать.

**Салов И.Д.** – Все понятно.

**Трубников С.М.** – Коллеги, я предлагаю еще спросить мнение начальника Управления архитектурно-строительной инспекции - Евгения Владимировича. Есть ли тенденция сейчас, что количество таких объектов растет и мы получаем разрешение на строительство?

**Улитко Е.В.** – Да, безусловно. Добрый день всем. Уважаемые коллеги, вопрос как минимум актуален, актуален он не только в городе Новосибирске, но и по всей стране. Собственно вопросы обговорили, проблема нам понятна, но в настоящий момент я бы предложил следующее. Что у нас строящиеся такие вещи есть – это не секрет, т.е. они есть. Как нам вычленить: вот этот человек занимается гостиничным бизнесом, а вот этот человек, скажем так, строит апартаменты? Действующей какой-то законной методикой - сложно. Вопрос актуален, его надо обсуждать. Я бы что предложил? В настоящий момент данный вопрос очень сильно муссируется на уровне федерации. В Министерстве строительства Российской Федерации и ЖКХ Российской Федерации уже рабочая группа сформирована. Более того, они по всем регионам направили письма с просьбой предоставить информацию о проблематике на этой почве. И мы сейчас можем этим воспользоваться, грамотно это описать, эту проблему и направить, ну как минимум в Министерство строительства Российской Федерации. В чем соль? Как и правильно сейчас сказали, мы страдаем от отсутствия терминологии. Т.е. очень сложно вычленить вот эти все вещи, т.е. кто продает апартаменты по 18 кв.м. и меньше, а кто в действительности занимается гостиничным бизнесом и строит нормальные гостиницы. По статистике готов, но смысла я в этом не вижу. Например, по сравнению с Москвой. Вот в Москве доля такого псевдожилья из общих источников, это не статистика, доходит до 23% от общего объема жилого строительства. У нас, хорошо это или плохо, у нас она, смотря как считать: если от жилой площади считать - около 4% в настоящий момент. Поэтому мы находимся в той ситуации где в действительности еще возможно попытаться войти туда и попытаться отрегулировать, наладить это.

**Трубников С.М.** – Спасибо, Евгений Владимирович.

**Кальченко С.В.** – Виталий Николаевич, на сколько мне известно, что и коэффициент плотности застройки у апартаментов выше, чем у жилья?

**Столбов В.Н.** – Он вообще не регулируется. Коэффициент плотности применяется только к жилым объектам.

**Кальченко С.В.** – Т.е. фактически на участке даже плотность застройки может быть выше?

**Столбов В.Н.** – Она может быть любой. Этот вопрос в принципе не исследуется для гостиниц.

**Кондратьев А.В. –** Там же не надо обеспечивать садами, школами, поэтому плотность не считается.

**Кальченко С.В.** – А можем ли мы внести какие-то…

**Столбов В.Н.** – Плотность рассчитывается исходя из площади жилых квартир. В гостинице, в апартаменте такого показателя в принципе нет. Нам не возможно, не откуда взять эту цифру, чтобы рассчитать коэффициент.

**Кальченко С.В.** – А можем ли мы внести какие-то корректировки. Допустим, во-первых. поднять количество парковочных мест, которые предусмотрены в данной категории и сделать коэффициент плотности застройки.

**Столбов В.Н.** – Мы устанавливаем, что мы все показатели для вида разрешенного использования, мы его дробить не можем. Соответственно, если мы вводим это, предусматривая апартаменты, то это будет автоматически применяться и к обычным гостиницам.

**Дебов Г.В.** – Коллеги, на мой взгляд, может быть все-таки надо рассматривать не ограничение строительства гостиниц, апартаментов, а рассматривать документ, который бы обязывал тех людей, кто строит гостиницы и апартаменты полностью разворачивать информацию о том, что это будет. Как-то вот в этом вот ключе смотреть. Почему мы выступаем в роли ограничения бизнеса? Что человек хочет делать, да? Вот у нас получается, что мы стоим с дубинкой и говорим «нет, ты не можешь это строить, нет, ты не можешь это строить», а мы вот такие полномочия имеем? Мы говорим о том, что в СП говорится о том, что необходимо на 1000 жителей 15 машино-мест, гостиничных. Но это требование необходимое, оно в Москве, например, оно выше. Просто у нас регион здесь такой, что к нам туристов едет не так много. Но и ограничивать, может быть, тоже неверно. А вот давать развернутую информацию о том, что ты строишь, может быть вот в этом ключе как-то смотреть.

**Трубников С.М.** – Глеб Валерьевич, я так понимаю, здесь как раз и не стоит вопрос ограничения. Здесь вообще стоит вопрос: как дальше действовать и какие можно принять меры. Давайте послушаем главного архитектора города Новосибирска.

**Ложкин А.Ю.** – Я хотел просто сказать, что сейчас Минэкономразвития совсем недавно внес изменения в классификатор видов разрешенного использования и установил такой вид разрешенного использования, как «общежитие». Вот разница между общежитием и гостиничным обслуживанием в том, что в общежитиях жилые помещения. И, соответственно, там возникают и обязанности по обеспеченности социальной инфраструктурой и все прочие обязательства, которые из этого выходят. Сейчас мы, собственного говоря, с вами в ближайшее время внесем соответствующие изменения в Правила землепользования и застройки. Уже внесли, да?

**Столбов В.Н.** – Уже внесли.

**Ложкин А.Ю.** – Уже со следующим созывом. Мы внесем соответствующие изменения. И, ну скажем так, у добросовестных застройщиков, у них появится возможность строить апартаменты, но уже такие абсолютно легальные, т.е. обеспеченные. Но понятно, что мы не снимем вот эту возможность для недобросовестных, ну т.е. понятно, что те, кто хочет строить жилье на территориях, которые для жилья не предназначены, они все равно будут продолжать строить апартаменты.

**Дебов Г.В.** – А вот говорить об общежитиях насколько правильно? Общежития строить я так понимаю имеют право только муниципалитеты.

**Ложкин А.Ю.** – Нет, нет. Любое юридическое, физическое…

**Столбов В.Н.** – Убрали. Раньше только высшие учебные заведения, сейчас убрали.

**Науменко В.В.** – Я разделяю озабоченность Игоря Дмитриевича и некоторых товарищей по ситуации. Когда озвучили цифру, что в Москве четверть жилья – это вот эти вот «чебурашки». Помните, были такие понятия, что это – кооператив это или ООО, ЗАО. Назвали – «чебурашка». Какое-то предприятие непонятное, а потом под него лихорадочно быстро писались какие-то законы, потому что нельзя было допускать, что какая-то «чебурашка» там что-то делает и не платит налоги, ничего. Это страшно. Москва справляется только потому, что она жрет деньги со всей страны, проедает бюджеты и наш в частности. Если у нас будет четверть вот подобных ферм для разведения людей.. я не знаю, как это назвать.. мы загнемся натурально. Это в Москве могут обеспечить там, суньте сюда садик, суньте туда садик. У нас нет денег на садики для жилья, а для нежилых помещений мы просто помрем. И дожидаться пока у нас четверть жилья будет – апартаменты, ну у нас будет коллапс и какая-то анархия наступит. Необходимо в темпе бега решать этот вопрос, надо четко определить что это. Пока ситуация, на самом деле, абсолютно непрогнозируемая и она развивается, потому что это - не жилые помещения. Вы поймите. Это эрзац-жилье, как эрзац-хлеб, который не насыщает, эрзац-питье, которое… это издевательство над людьми, которым негде жить абсолютно, и они идут из-за безнадеги в эти апартаменты или еще там куда. Ну что им на вокзале что-ли жить? Необходимо срочно решать этот вопрос, выходить с запросами на Госдуму, чтобы она принимала какие-то законы или наши нормы какие-то принимать. Вообще ситуация… Мне когда описали, я думал, что это эксклюзив какой-то, ну 5 % уже у нас, значит у нас скоро будет 25, потому что это выгодно, это выгодно.

**Плотников Д.В.** – А вообще почему именно застройщиков обвиняют, то что они информацию не доносят. Скорее всего информацию не доносят те, кто продают эти квартиры. Те же самые агентства и так далее. Если застройщик честный..

**Трубников С.М.** – Я так понимаю здесь никто никого не обвиняет. Мы просто подняли вопрос..

**Салов И.Д.** – Нет обвинений.

**Плотников Д.В.** – Просто идет обвинение по поводу строителей. А Валерий Владимирович, был бы сам строителем, я думаю, он такую яркую речь не произнес.

**Науменко В.В.** – Надо вопрос этот решать, а не расстреливать строителей, которые строят апартаменты. Вот и все. Они строят апартаменты потому, что нормативная база не написана. Вот и все. И они вынуждены…

**Кондратьев А.В.** – Коллеги, я не помню, чтоб когда-нибудь на нашей комиссии какие-то были нападки на строителей, что совершенно справедливо. Пока строительная отрасль в авангарде идет развития города Новосибирска. Но есть какие-то факты, которые могут настораживать. Я хотел еще раз подчеркнуть на сколько эффективен сегодня этот документ – «Правила землепользования и застройки города Новосибирска». Напомню вам, когда мы в 2015 году не без споров, достаточно беспокойно принимали новые правила, когда по жилью ужесточили требования. Сомнения были у многих, у строителей были сомнения, погубим отрасль и т.д. Я на докладе обозначал, на самом деле уже по новым проектам подавляющее большинство жилья строится. Так вот, когда эту норму ввели, особенно предельную площадь по жилищному строительству, задача была какая? Прекратить это безобразие в частном секторе, когда на 10 сотках лепили высотные объекты. И буквально через полгода начали нерадивые девелоперы нырять под тему гостиниц под эти нормы, потому что для жилья 0,35, тут надо собрать 4-х собственников домов и выкупить дома, достаточно солидно. А можно на 10 сотках было поставить. Поэтому мы буквально через полгода приняли эту норму в отношении гостиниц, и я считаю, что наша с вами эта вот превентивная мера она может быть слишком такая простая, но она позволила нам избежать большого количества вот таких объектов, которые многие из них - беда на территории города Новосибирска. С Игорем Дмитриевичем соглашусь. Однозначно актуальный вопрос и надо его регулировать. Мы конечно в видах использования можем вечно вычитывать какие-то формулировки. Один пример вам скажу, который, на мой взгляд, очень показательный. Небольшое отступление. Мы принимали решение год назад о продаже земельного участка с торгов и меня тогда Дмитрий Владимирович Дамаев и Сергей Михайлович просили: «Алексей Валерьевич, давай конкретизируем вид использования». Это земельный участок на Титова под строительство, Виталий Николаевич, отталкиваясь от классификатора – под спортивный объект. Я настоял на том, чтобы он детализировал, чтобы это было строительство бассейна. Потому что это ответственная территория, и мы должны все таки себя уважать. Если мы предоставили под строительство бассейна – там должен быть бассейн. Так вот, даже в этой ситуации, где написано «строительство бассейна» сегодня в адрес Евгения Владимировича Улитко поступило заявление о выдаче разрешения на строительство бассейна, который из себя представляет две ванны 2 на 3 метра. Какой предел детализации нужен, да? На мой взгляд тут, конечно в судебной плоскости надо работать и будем. Представляете? Это как мы должны отразить? Предоставляется для строительства бассейна с размерами конкретными, где нам антимонопольная служба скажет: «да вы с ума сошли? Человек хотел 20-ти метровый, а вы 25-ть» - ну условно говоря, - «поставили». В любом случае в этом направлении мы обязаны работать. Город все равно, как ни крути, мы с претензией на столичность, и, соответственно, количество людей, которые должны посещать должно увеличиваться. Масштаб на самом деле небольшой. Показательно то, что сказал Евгений Владимирович, - статистика. Допустить большой – нельзя нам, ни в коем случае. И в этой связи, на мой взгляд, эта проблема из той же сферы, когда люди подписывают предварительные договоры, потом оказываются в недостроях без прав совершенно. Несмотря на то, что уже 10 лет и больше закон действует о долевом участии в строительстве, и вроде бы все для нормальных, понятных людей все ясно. Но человек не читает все законодательство, чтобы однажды купить квартиру. А в основном все однажды покупают у нас квартиру, а на цену реагируют. Я предлагаю по обращению по рассмотрению у себя рассмотреть на площадке департамента, с участием, с Игорем Дмитриевичем определимся, с коллегами, с руководством комиссии в каком составе. На вскидку, что считаю необходимым сделать. Конечно информированность, о чем Игорь Дмитриевич говорил, во-первых. Во-вторых, все эти документы проходят через Росреестр. Давайте посмотрим, может быть – это к правовикам вопрос – может быть в договорах долевого участия отразим вот эти вот ограничения, которых люди на этапе не знают: прописка, отсутствие прав на общее имущество, отсутствие возможности оформления налогового вычета, повышенная ставка налога на имущество, высокая плата за коммунальные услуги, т.е. там другая плата, и, соответственно, отсутствие социальной инфраструктуры. Вот если это на первом этапе будет, мне кажется, тогда все честно, у всех. И риэлторы…

**Трубников С.М.** – Коллеги, у нас запрос на выступление жителя города Новосибирска. Кто за?

«За» - Единогласно (Ансимов М.В., Дебов Г.В., Кальченко С.В., Моисеев С. Н., Науменко В.В., Покровский К.Е., Плотников Д.В., Салов И.Д., Трубников С.М., Фельдбуш А.В.).

**Рязанцев М.** – Спасибо большое, что дали мне выступить. Меня зовут Рязанцев Михаил. Я так или иначе принимал участие в разработке «Правил о землепользовании и застройке» в 2015 году, когда жилье было ограничено по каким параметрам? Жилые дома минимально 0,2 – среднеэтажные, 0,35 – высотные жилые дома. Соответственно на жилье было наложено 4-е серьезных ограничения: это плотность застройки, минимальные размеры земельных участков, минимальный размер машино-мест и озеленение и благоустройство. На гостиницы никаких ограничений, по-моему, тогда не было наложено и, соответственно, вот началось то, что началось. Переходный период, к сожалению, закончился только сейчас, потому что ГПЗУ истекли, 3 года они у нас, на старые участки действуют, вот все там достраивали или новые объекты и только сейчас начались новые объекты по новым этим правилам. Т.е. вот эти правила, которые были приняты в 2015 году начали действовать только в 2018-м, 2019-м. И что вот, например, я наблюдаю, участвуя, возвращаясь в первому пункту обсуждения, в общественным обсуждениях: у нас застройщики, например, могут спокойно согласовывать отступы от предельных параметров. Т.е. у нас высотки также согласовываются на участках менее 0,35 га, заявляются и получают разрешение. Как минимум 3, я так помню на вскидку участка. Последний вот интересный вопрос, это на Обской. Т.е. у нас жилые дома повышают плотность не на 15% плотность застройки, не на 20%, а на 120%. И мэрия выдает разрешение. Повышает плотность на 120%, уменьшает количество парковок, уменьшает площадь озеленения, благоустройства и т.д. Т.е. застройщики в принципе те, кто жильем занимаются, они могут строить вполне серьезно отклоняясь от правил, ни что им не мешает. Т.е. тут у меня большой вопрос: заработали ли эти правила и на сколько серьезно тут такое ограничение конкуренции? Как я понял это такое жилье, которое можно подешевле построить, но оно жильем не является – эти апартаменты. Соответственно, как бы, нарушает немного конкуренцию. У нас застройщики также могут те, кто жильем занимаются, могут получать отклонения от предельных параметров и мэрия им дает, мэр лично подписывает постановление о предоставлении отклонения по всем 4-м этим ограничивающим параметрам. Я сейчас не вижу проблемы для застройщика. Мэрия выдает разрешения для строительства без проблем.

**Трубников С.М.** – Спасибо, Михаил. Я так понимаю, что, если выдается разрешение, это в рамках действующего законодательства, с учетом тех процедур, которые необходимо пройти. Вопрос в чем, что это тенденция?

**Салов И.Д.** – Я тоже не понял.

**Рязанцев М.** – Тенденция, это просто говорит, что… вот строится жилье… идет конкуренция якобы этих апартаментов с жильем. Но жилье также можно строить на меньших участках., там с меньшими требованиями…

**Салов И.Д.** – Нет, речь вообще не об этом шла, не о конкуренции.

**Трубников С.М.** – Я предлагаю, если какие-то вопросы есть, Михаил, приходите в комиссию, мы можем сформулировать это письменно, обсудить.

**Рязанцев М.** – Хорошо.

**Трубников С.М.** – Мы достаточно обширно обсудили вопрос касательно апартаментов и по публичным обсуждениям тоже были вопросы, и мы их обсудили.

**Салов И.Д.** – Огромное спасибо и зампреду комиссии, и самой комиссии, и депутатам, что все-таки нашли время обсудить. У меня появилось понимание, что во многом мои опасения были не беспочвенны. Значит, к Михаилу Рязанцеву замечание: абсолютно не внимательно слушает докладчика и не о какой конкуренции недобросовестной речь вообще не шла. И институт отклонений у нас работает прекрасно и любое строительство жилья, даже с самыми жуткими отклонениями никогда не сравнится с тем, что творят ребята, строя апартаменты. И Денису Васильевичу хотел сказать, что мы за то, чтобы и апартаменты как формат в городе Новосибирске существовали. Но только там, где это возможно. Т.е. регулирование в рамках нашего генерального плана, проекта планировок и я уверен, что такой механизм мы все вместе разработать сможем. Отдельная благодарность Алексею Валерьевичу. Я-то предложил создать и собрать совещание на уровне комиссии, он сейчас сделал предложение совещание собрать в департаменте. Я так понимаю, что если в проекте решения это будет отражено, и учитывая информацию, которую дал Евгений Владимирович о том, что оказывается проблематикой озаботились на федеральном уровне, наверно, было бы очень своевременно собрать информацию, сформулировать предложения и отправить им на уровне Министерства РФ.

**Трубников С.М.** – Коллеги, если нет возражений, замечаний или дополнений, прошу голосовать за проект решения.

Рекомендовать департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска:

1. Совместно с управлением архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска, с учетом региональной практики проработать возможные варианты разрешения проблемы строительства гостиниц на территории города Новосибирска, по факту используемых для постоянного проживания.

2. Разработать и направить письмо в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по проблеме строительства гостиниц на территории города Новосибирска, по факту используемых для постоянного проживания, с предложением возможных вариантов разрешения сложившейся ситуации.

3. О результатах проведенной работы уведомить комиссию в срок до 31.03.2020.

«За» - Единогласно (Ансимов М.В., Дебов Г.В., Кальченко С.В., Моисеев С. Н., Науменко В.В., Покровский К.Е., Плотников Д.В., Салов И.Д., Трубников С.М., Фельдбуш А.В.).

Решение принято.

Заместитель председателя комиссии С.М. Трубников

Секретарь комиссии Н.В. Сигитова